



# GROTE WOONONDERZOEK 2013

## Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners

Katleen Van den Broeck





# GROTE WOONONDERZOEK 2013

## Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners

Katleen Van den Broeck

Projectleiding: Sien Winters

Leuven, maart 2015





Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de Universiteit Hasselt, de Universiteit Antwerpen en de Afdeling OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving van de TUD (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door de Vlaamse overheid, binnen het programma 'Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015'.

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Van den Broeck K. (2015), *Grote Woononderzoek. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners*, Steunpunt Wonen, Leuven, 98 p.

Voor meer informatie over deze publicatie [katleen.vandenbroeck@kuleuven.be](mailto:katleen.vandenbroeck@kuleuven.be)

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2015/4718/5 - ISBN 9789055505593

© 2015 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen  
HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving  
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Dit rapport is ook beschikbaar via [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)

# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>1. Het Grote Woononderzoek 2013 (GWO 2013)</b>	<b>3</b>
<b>2. Achtergrondkenmerken woningen en bewoners</b>	<b>5</b>
<b>3. Kwaliteitskenmerken van de woning en de woonomgeving op basis van de vragen aan bewoners</b>	<b>12</b>
3.1 Staat van de woning	12
3.1.1 Staat van de woning	13
3.1.2 Synthese-index fysische staat van de woning	17
3.1.3 Vergelijking subjectieve beleving van de kwaliteit van de woning met de technische woningkwaliteit	37
3.2 Aangepastheid van de woning	45
3.2.1 Grootte-beleving van de woning	45
3.2.2 Toegankelijkheid van de woning	46
3.2.3 Aandacht voor aanpasbaarheid van de woning	55
3.3 Woonomgeving	56
3.4 Besluit woning- en woonomgevingskenmerken	60
<b>4. Renovatie</b>	<b>62</b>
4.1 Uitvoering van werken sinds 2002	63
4.2 Uitvoerders van werken	70
4.2.1 Uitvoerders werken bij eigenaars	70
4.2.2 Uitvoerders werken bij huurders	71
4.3 Kosten en betalingswijze van de werken	73
4.3.1 Kosten of bijdrage in de kosten van de uitgevoerde werken	74
4.3.2 Zwartwerk	75
4.3.3 Gebruik van subsidies	78
4.4 Besluit renovatie	81
<b>5. Besluit</b>	<b>82</b>
<b>Bijlagen</b>	<b>87</b>
<b>Bibliografie</b>	<b>93</b>

# Inleiding

Het Grote Woononderzoek 2013 is een grootschalig onderzoek naar de woonsituatie van Vlaamse huishoudens, dat gebeurde op initiatief van de Vlaamse overheid. Tussen september 2012 en december 2013 werd een interview betreffende de woonsituatie afgenomen bij 10 000 huishoudens en vond een objectieve screening plaats van de binnen- en buitenkant van 5 000 woningen. Het Steunpunt Wonen stond in voor de inhoudelijke en wetenschappelijke vormgeving van het onderzoek, de opvolging van het veldwerk en de analyse van de resultaten.

In dit rapport brengen we verslag uit over de kwaliteit en renovatie van de woning op basis van de vragen aan de bewoners.

Artikel 3 van de Vlaamse Wooncode (1997) luidt als volgt:

*“Iedereen heeft recht op menswaardig wonen.*

*Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.”*

(artikel 3, Vlaamse Wooncode,<sup>1</sup> 1997)

Op basis van de data van het Grote Woononderzoek 2013 zal in dit rapport de evolutie ten aanzien van bepaalde aspecten van bovenstaande beleidsdoelstelling opgevolgd worden, namelijk de door de bewoner ervaren kwaliteit van zowel de woning als de woonomgeving en de aangepastheid van de woning. Meer specifiek zal dus de subjectieve beleving van de woningkwaliteit beschouwd worden, waarbij de bewoner gevraagd wordt naar de staat van een aantal structurele wonelementen die vervolgens omgezet worden in een index waaruit de subjectieve woningkwaliteit afgeleid wordt. Verder zal, in het kader van de aangepastheid van de woning, de grootte-beleving, de toegankelijkheid en de aandacht voor aanpasbaarheid van de woning bestudeerd worden. We bekijken ook de ervaring van nabijheid van diensten en voorzieningen. Tot slot zal de renovatie van de woning aan bod komen. Om de kwaliteit van de woningen te bevorderen, voeren eigenaars en bewoners namelijk regelmatig onderhouds- en renovatiewerken uit. De overheid stimuleert dit ook via premies en fiscale voordelen. Daar er sinds 2005 een aantal fiscale en niet-fiscale stimuli ingevoerd zijn om de kwaliteit van de woning te verhogen, hopen we hier een positieve evolutie te observeren.

Deze elementen samen geven een beeld van de subjectieve (verandering van de) woonkwaliteit. Aan de ene kant is deze dus niet beperkt tot de subjectieve kwaliteit van de woning zelf. Aan de andere kant is de maatstaf voor de kwaliteit van de woning wel beperkt tot de door de respondent gerapporteerde, dus subjectieve, kwaliteit van de fysische staat van de woning. De bouwtechnische kwaliteit (op basis van de rapportage van getrainde enquêteurs) en de graad van comfort worden in dit rapport niet behandeld. Het rapport kan afzonderlijk gelezen worden maar voor een totaalbeeld wordt aangeraden ook de rapporten over de technische kwaliteit en de energietoestand te lezen (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015; Ceulemans & Verbeeck, 2015). Andere rapporten gebaseerd

---

<sup>1</sup> Vlaamse Wooncode: <http://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1005498.html> (geraadpleegd op 25/8/2014).

op dezelfde dataset handelen over de subjectieve beleving van het wonen (Pannecoucke & De Decker, 2015), de betaalbaarheid van wonen en de private verhuring (Heylen, 2015a, 2015b).

In dit rapport zullen we regelmatig de vergelijking maken met cijfers uit het verleden. De berekening van de eerste subjectieve woningkwaliteitsindex werd gebaseerd op de censusdata van de Socio-Economische Enquête van 2001 (Vanneste, Thomas & Laureysen, 2004). Nadien werd de woonkwaliteit in Vlaanderen opgevolgd via steekproefdata, met name de Woonsurvey 2005, welke een verbetering van de subjectieve woningkwaliteit aangaf. Het percentage woningen gedefinieerd als zijnde van 'goede kwaliteit' steeg namelijk van 58 naar 66% tussen 2001 en 2005 (Heylen, Le Roy, Vanden Broucke, Vandekerckhove & Winters, 2007). De verdeling van woningen van 'goede kwaliteit' is evenwel niet gelijk over woning- of bewonerkenmerken. In 2005 was het namelijk zo dat eengezinswoningen in betere staat waren dan meergezinswoningen en dat huurwoningen er slechter aan toe waren dan eigenaarswoningen. Private huurwoningen verkeerden dan nog eens in slechtere kwaliteit dan sociale huurwoningen.

Deze cijfers zijn zoals eerder vermeld, gebaseerd op de subjectieve beoordeling van de bewoners van de woningen. Deze kan gekleurd zijn door de specifieke kenmerken van de bewoners, zoals eigendomsstatuut of leeftijd. Doorheen de studie zullen de verschillen tussen bepaalde groepen bestudeerd worden, bijvoorbeeld naar eigendomsstatuut (eigenaar of huurder) en type huurder (private of sociale huur), een opdeling die verder gedefinieerd wordt als de opdeling naar deelmarkten. Ook naar het type van woning (eengezins- of meergezinswoning), naar bepaalde achtergrondkenmerken (zoals leeftijd, huishoudtype, inkomensniveau) of naar ruimtelijke gebieden worden resultaten gerapporteerd.

Het rapport bestaat uit vijf delen, te beginnen met de voorstelling van het Grote Woononderzoek 2013. Dit wordt gevolgd door een algemeen deel waar bepaalde achtergrondkenmerken van woningen en bewoners en de evolutie daarin voorgesteld worden. In het derde deel worden de kwaliteitskenmerken van de woning en de woonomgeving besproken. In het vierde deel analyseren we de renovatiekansen in de verschillende deelmarkten en welke renovatie-activiteiten er werden uitgevoerd gedurende de voorbije 10 jaar. Als laatste vatten we de belangrijkste resultaten uit de voorgaande delen samen in een besluitend deel.

# 1. Het Grote Woononderzoek 2013 (GWO 2013)

Een goed woonbeleid begint met goede gegevens over de bestaande situatie, de ontwikkelingen en te verwachten trends op de woningmarkt. In het verleden bevatten de klassieke 'volks- en woningtellingen' een schat aan informatie over de woonsituatie van de volledige bevolking. Steekproefonderzoek en administratieve data leverden aanvullende informatie. Na afschaffing van de volks- en woningtelling (de laatste werd gehouden in 2001) ontstond echter een grote leemte in de noodzakelijke basisinformatie over wonen. Daarom nam de Vlaamse overheid in 2005 het initiatief om voor de eerste keer een grootschalige bevraging te houden over de woonsituatie van de Vlaamse huishoudens. Bij 5 200 gezinnen werd een interview afgenomen en 8 200 woningen werden onderworpen aan een uitwendige schouwing. De informatie uit deze 'Woonsurvey 2005' vormde de basis voor een uitgebreide reeks van analyses over onder meer betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid van de Vlaamse huishoudens (zie [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)).

In 2012-2013 werd voor een tweede maal dergelijke bevraging gehouden, nu bij ongeveer 10 000 huishoudens. De grotere steekproefomvang laat toe een nog meer verfijnd beeld van de woonsituatie te tekenen. Voor de dertien centrumsteden werd een voldoende groot aantal huishoudens bevraged om ook op niveau van de individuele steden nauwkeurige uitspraken te kunnen doen. Een ander belangrijk verschil met 2005 is dat nu ook de binnenkant van een groot aantal woningen (5 000) op een objectieve manier in beeld werd gebracht. Dit grootschalig onderzoek naar de woonsituatie en woningkwaliteit kreeg de naam 'Grote Woononderzoek 2013' (GWO 2013).

Het veldwerk van het GWO 2013 werd uitgevoerd tussen september 2012 en december 2013 door IPSOS, een onderzoeksbureau dat hiervoor werkte in opdracht van de Vlaamse overheid. De inhoudelijke en wetenschappelijke vormgeving van de onderzoeksofzet en de controle van de datakwaliteit waren in handen van het Steunpunt Wonen, een van de door de Vlaamse overheid aangestelde Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015. Het onderzoeksbureau SumResearch stond als onderaannemer van het Steunpunt mee in voor de opleiding van de personen die de woningen inwendig schouwden en voor de kwaliteitscontrole van deze data.

Volgende rapporten brengen uitgebreid verslag uit over de uitvoering van het veldwerk, de kwaliteitscontrole en de databank:

- Kristof Heylen, Lieve Vanderstraeten, Niels De Luyck & Brecht Vandekerckhove (2015), *Grote woononderzoek 2013. Veldwerk en kwaliteitscontrole*.
- Lieve Vanderstraeten & Michael Ryckewaert, *Grote Woononderzoek 2013 (2015). Kwaliteitscontrole van de in- en uitwendige woningscreening*.

De steekproef werd getrokken uit de populatie van Vlaamse huishoudens. Het Rijksregister fungeerde als steekproefkader. Voor de bevraging werd een responsgraad van 58% bereikt. Om te corrigeren voor onder- en oververtegenwoordiging van groepen en gebieden werd een gecombineerde weegfactor berekend die gebaseerd is op woningtype, leeftijd, ruimtelijke eenheid en grootte van het huishouden. De databank werd ook aangevuld met zelf geconstrueerde variabelen (o.a. huishoudtype, kwaliteits- en comfortindicatoren, ruimtelijke variabelen) en verrijkt met administratieve data op niveau van statistische sectoren.



De rapportering over het 'Grote Woononderzoek 2013' bestaat uit twee volumes. In 'Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld' worden - zoals de titel het zegt - de voornaamste bevindingen samengevat en beleidsaanbevelingen geformuleerd. Dit eerste volume steunt op de resultaten van 7 delen in het uitgebreide rapport het 'Grote Woononderzoek 2013. Deelrapporten' (het tweede volume). Het betreft de volgende deelrapporten:

- Deel 1. Methodologische toelichting (Lieve Vanderstraeten & Kristof Heylen);
- Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid (Kristof Heylen);
- Deel 3. Technische woningkwaliteit (Lieve Vanderstraeten en Michael Reyckewaert);
- Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners (Kathleen Van den Broeck);
- Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde (Kristof Heylen);
- Deel 6. Energie (Wesley Ceulemans en Griet Verbeeck);
- Deel 7. Woontevredenheid en woongeschiedenis (Isabelle Pannecoucke & Pascal De Decker).

Volgende jaren zullen nog meer diepgaande thematische analyses worden uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen worden besproken in afzonderlijke rapporten.

## 2. Achtergrondkenmerken woningen en bewoners

In dit deel lichten we de in dit onderzoek meest gebruikte achtergrondkenmerken van woningen en bewoners toe, op welke manier deze samenhangen met andere kenmerken, en welke evoluties merkbaar zijn (tussen 2005 en 2013).

De resultaten worden telkens voor het hele Vlaamse gewest weergegeven maar vaak worden ze ook op relevante subniveaus bestudeerd (tabel 1). Er wordt soms een onderscheid gemaakt naar eengezins- of meergezinswoning (= appartement, studio, kamer of serviceflat), welke respectievelijk 70% en 30% van de woningen in het Vlaamse Gewest uitmaken. Zowel eengezins- als meergezinswoningen zullen algemeen als 'woning' benoemd worden. De gegevens worden ook geanalyseerd naar deelmarkten die gekenmerkt zijn door een verschillend eigendomsstatuut en soort verhuring: eigenaars (71%) en huurders (27%).<sup>2</sup> Het percentage huurders (27%) wordt samengesteld uit 20% private en 7% sociale huurders. De leeftijd van de referentiepersoon kan bij bepaalde zaken ook een rol spelen, dus werden de huishoudens opgedeeld in 4 leeftijdscategorieën: referentiepersonen vanaf 18 tot en met 34 jaar (16%), van 35 tot en met 44 jaar (16%), van 45 tot en met 64 jaar (39%) en 65-plussers (29%). Soms is ook de opdeling tussen centrumsteden (28%) en overig gebied (72%) relevant.

Vooral voor het deel over de renovatie van de woning (en de toegankelijkheid en aandacht voor aanpasbaarheid), zijn de manier waarop de woning werd verkregen relevant en wanneer de woning werd gebouwd. Nieuwere of zelf gebouwde woningen zullen namelijk minder nood aan (bepaalde soorten van) renovatie- of verbeterings- en aanpassingswerken vertonen. Ongeveer de helft van de woningen (53%) werd gekocht met registratierechten (bestaande woning) en 8% met btw (nieuw-bouwwoning). Ongeveer twee derde van de woningen (35%) werd gebouwd met of zonder aannemer of via een bouwpromotor. Een klein deel bewoners (4%) heeft zijn woning gekregen via erfenis of schenking. Bijna 87% van de woningen is gebouwd voor of in 2000 (op basis van de respondenten die een antwoord konden geven op de vraag naar de bouwperiode). Ongeveer 6% van de woningen is gebouwd in de 5 daaropvolgende jaren en 8% in de periode na 2005 tot op het moment van de enquête (2013). Bijna 10% kent de bouwperiode niet. Het zijn vooral huurders die de bouwperiode van de woning niet kennen (27% van de huurders kent deze niet; bij eigenaars is dit 3%). Waarschijnlijk behoren de woningen, waarvan de bewoners de bouwperiode niet kennen, eerder tot de oudere bouwperiodes. De cijfers naar ouderdom zijn dus vermoedelijk ondergewaardeerd aan de oudere kant en overgewaardeerd aan de nieuwere kant.

---

<sup>2</sup> Behalve eigenaars en huurders is er nog een derde categorie bewoners, namelijk gratis bewoners. Hiervan zijn er 206 (2,5%) in de steekproef opgenomen.

**Tabel 1      Overzicht gebruikte categorieën bewoners en woningen, Vlaanderen, 2013**

Categorieën	% 2013	Observaties 2013
<i>Type woning</i>		
Eengezinswoning	69,6	7 944
Meergezinswoning	30,4	1 939
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>9 883</b>
<i>Deelmarkt</i>		
Eigenaar	70,5	7 509
Private huurder	20,4	1 541
Sociale huurder	6,7	615
Gratis bewoner	2,5	206
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>9 871</b>
<i>Centrumsteden/overig gebied</i>		
Centrumsteden	28,4	5 195
Overig gebied	71,6	4 734
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>9 929</b>
<i>Leeftijdscategorie</i>		
18-34	15,8	1 626
35-44	16,2	1 581
45-64	39,3	4 258
65+	28,7	2 464
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>9 929</b>
<i>Manier van verwerven (eigenaars)</i>		
Bestaande woning gekocht	53,0	4 114
Nieuwbouwwoning gekocht (btw betaald)	8,4	513
Gebouwd (met eigen aannemer, zonder aannemer of via bouwpromotor)	34,8	2 591
Volledig verkregen via erfenis of schenking	3,8	230
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>7 448</b>
<i>Bouwperiode woning</i>		
Voor 1919	7,6	654
1919-1945	11,8	1 177
1946-1960	15,1	1 443
1961-1970	14,4	1 320
1971-1980	14,9	1 369
1981-1990	11,3	1 030
1991-2000	11,5	1 018
2001-2005	5,8	482
Na 2005	7,7	554
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>9 047</b>
% kent bouwperiode niet	9,5	842

\* N=9 929 observaties met weegfactor; totale aantallen kleiner dan 9 929 duiden op het bestaan van 'geen antwoord' of ontbrekende waarden; percentages zijn berekend, rekening houdende met het surveydesign, gebruik makende van strata en weegfactoren, en zijn dus representatief voor Vlaanderen.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

In tabel 2 wordt een overzicht getoond van het type woningen en de ouderdom van de woningen naar deelmarkten. Deze tabel toont dat er zowel naar type woning als naar ouderdom van de woning grote verschillen bestaan tussen eigenaars- en huurwoningen en tussen huurwoningen onderling. Meer dan vier vijfde van de eigenaars woont in eengezinswoningen terwijl dit maar iets meer dan twee vijfde van de sociale huurders is en slechts een vierde van de private huurders.

Huurwoningen lijken recenter dan eigenaarswoningen. Van de huurwoningen is 19% gebouwd na 2000 terwijl dit slechts voor 12% van de eigenaarswoningen het geval is. Bij de eigenaars is er wel

een veel kleiner percentage dat niet weet in welke periode de woning gebouwd werd. Gemiddeld één op vier huurders weet dit niet. Als deze woningen relatief meer in de oudere bouwperiodes gebouwd werden, heeft dit, zoals eerder vermeld, tot gevolg dat de percentages in werkelijkheid anders verdeeld zijn: met hogere percentages in de oudere bouwperiodes en lagere percentages in de recentere bouwperiodes.

Over een iets langere periode bekeken, lijken de sociale huurwoningen de meest recente met slechts 7% woningen van vooroorlogse leeftijd (gebouwd voor 1945). Sindsdien leek er een grotere sociale bouwactiviteit te ontstaan en vooral in de jaren '70 werd een groot deel (één op vijf) van de nu bewoonde sociale huurwoningen gebouwd. Private huurwoningen lijken, wat betreft de ouderdomsverdeling, eerder aan te sluiten bij de eigenaarswoningen, maar hebben toch een iets groter aandeel nieuwe woningen (18% gebouwd na 2000).

**Tabel 2 Type woning en bouwperiode, naar deelmarkten, Vlaanderen, 2013**

Categorieën % <sup>1</sup>	Eigenaars	Huurders	Private huurders	Sociale huurders
<i>Type woning</i>				
Eengezinswoning	84,8	30,1	25,7	43,5
Meergezinswoning	15,2	69,9	74,3	56,5
Chi <sup>2</sup> -test <sup>2</sup>	**		**	
<b>N</b>	<b>7 472</b>	<b>2 150</b>	<b>1 538</b>	<b>612</b>
<i>Bouwperiode woning</i>				
Voor 1919	7,9	6,0	7,5	2,0
1919-1945	12,3	9,9	11,7	4,9
1946-1960	15,3	14,2	14,9	12,4
1961-1970	14,4	14,9	15,2	13,8
1971-1980	15,2	14,2	12,0	20,1
1981-1990	11,5	10,9	10,3	12,6
1991-2000	11,4	11,3	10,3	14,0
2001-2005	5,4	7,7	8,0	6,9
Na 2005	6,8	11,0	10,2	13,3
Chi <sup>2</sup> -test <sup>2,3</sup>	**		**	
% na 2000	12,2	18,7	18,2	22,2
% na 1980	35,1	40,9	38,8	46,8
% kent bouwperiode niet	3,3	26,5	28,3	20,9
<b>N</b>	<b>7 240</b>	<b>1 564</b>	<b>1 091</b>	<b>473</b>

<sup>1</sup> De percentages zijn berekend zonder rekening te houden met de respondenten die 'weet niet' hebben geantwoord of geen antwoord hebben gegeven.

<sup>2</sup> Pearson Chi<sup>2</sup>-test: \*\*p<0,01; \*p<0,05.

<sup>3</sup> De gelijkheid van de verdelingen volgens bouwperiode tussen eigenaars en private huurders werd ook getest via de Pearson Chi<sup>2</sup>-test en deze zijn significant verschillend van elkaar op 5% (p<0,05). De verdelingen volgens bouwperiode tussen eigenaars en sociale huurders zijn significant verschillend van elkaar op 1% (p<0,01).

Bron: Grote Woononderzoek 2013

In tabel 3 wordt een overzicht gegeven van de evolutie tussen 2005 en 2013 van de aandelen naar woningtype en bouwperiode van de woningen en deelmarkten. Betreffende het type woning zijn er sterke verschillen tussen beide observatiepunten waar te nemen. In totaal is er een stijging van het percentage meergezinswoningen met 10 procentpunt van 20 naar 30%. De stijging van het aandeel meergezinswoningen komt in elke deelmarkt voor, maar is het grootst bij de private huurders. In deze groep is het aandeel meergezinswoningen gestegen van 58 naar 74%.

Verschillen in evolutie van de verdeling over bouwperiodes zijn moeilijker te interpreteren omdat gelijke bouwperiodes geen woningen van gelijke ouderdom bevatten: in 2013 zijn de woningen uit een bouwperiode namelijk 8 jaar ouder dan de woningen in 2005 uit dezelfde bouwperiode. Daarom voegen we ook een test toe van het percentage woningen in de meest recente bouwperiode (zijnde 'na 2000' en 'na 2005'). Echter in de bevraging van 2005 bevat deze categorie woningen van maximum 5 jaar oud terwijl in 2013 de categorie 'na 2005' woningen bevat van maximum 8 jaar. Wat opvalt in de vergelijking van de deelmarkten is dat er geen significante stijging van dit aandeel 'nieuwe' woningen wordt geobserveerd bij de sociale huurders en wel bij eigenaars en private huurders. We zien ook bij de private huurders de grootste afname van percentage woningen gebouwd voor 1960. Dit duidt op een verschil in evolutie van huurwoningen met een relatief sterkere toename van nieuwe woningen in de private huursector vergeleken met de sociale huursector. Ondanks deze evolutie blijven de sociale huurwoningen wel uit een groter aandeel nieuwere woningen bestaan dan de private huurwoningen.

**Tabel 3 Evolutie type woning en bouwperiode, naar deelmarkten, Vlaanderen, 2005 & 2013**

Categorieën % <sup>1</sup>	Totaal		Eigenaars		Private huurders		Sociale huurders	
	2005	2013	2005	2013	2005	2013	2005	2013
<i>Type woning</i>								
Eengezinswoning	80,0	69,6	91,5	84,8	41,9	25,7	54,0	43,5
Meergezinswoning	20,0	30,4	8,5	15,2	58,1	74,3	46,0	56,5
Chi <sup>2</sup> -test <sup>2</sup>	**		**		**		*	
N <sup>3</sup>	5 194	9 883	3 938	7 472	893	1 538	278	612
<i>Bouwperiode</i>								
Voor 1919	8,9	7,6	9,5	7,9	7,8	7,5	2,6	2,0
1919-1945	15,0	11,8	15,2	12,3	17,1	11,7	3,2	4,9
1946-1960	16,4	15,1	15,8	15,3	19,4	14,9	16,3	12,4
1961-1970	15,0	14,4	14,9	14,4	16,0	15,2	11,9	13,8
1971-1980	17,6	14,9	17,8	15,2	14,3	12,0	25,2	20,1
1981-1990	10,1	11,3	10,2	11,5	7,8	10,3	16,0	12,6
1991-2000	12,4	11,5	12,2	11,4	12,9	10,3	15,8	14,0
Na 2000/2001-2005	4,7	5,8	4,4	5,4	4,8	8,0	9,1	6,9
Na 2005	-	7,7	-	6,8	-	10,2	-	13,3
Chi <sup>2</sup> -test <sup>2</sup>	**		**		**		**	
Chi <sup>2</sup> % recentste <sup>4</sup>	**		**		**		n.s.	
N <sup>3</sup>	4 936	9 047	3 875	7 240	724	1 091		473

<sup>1</sup> De percentages en aantal observaties zijn gegeven op basis van de antwoorden zonder rekening te houden met de respondenten die 'weet niet' hebben geantwoord of geen antwoord hebben gegeven.

<sup>2</sup> Pearson Chi<sup>2</sup>-test voor verschil in de verdeling tussen 2005 en 2013: \*\*p<0,01; \*p<0,05.

<sup>3</sup> Het totaal aantal observaties (9 883/9 047) waarop de verdeling van het totaal gebaseerd is, bevat ook het aantal gratis bewoners (204/187) en de respondenten waarvoor geen antwoord werd gegeven tot welke deelmarkt ze behoren (57/56).

<sup>4</sup> Pearson Chi<sup>2</sup>-test voor verschil in percentage 'nieuwe' (= meest recente periode: na 2000/na 2005) woningen tussen 2005 en 2013: \*\*p<0,01; \*p<0,05.

Bron: Grote Woononderzoek 2013; Woonsurvey 2005

Het verschil tussen centrumsteden en overig gebied (zie tabel 4) is groot. In de centrumsteden zijn de woningen doorgaans ouder, met 42% woningen die voor 1960 werden gebouwd, terwijl er dit ongeveer 10 procentpunt minder zijn buiten de centrumsteden (32%). 59% van de woningen in centrumsteden werd gebouwd voor 1970, terwijl dit slechts 45% is buiten de centrumsteden. Eigenaars die in centrumsteden wonen, wonen eerder in de oudere woningen (slechts 11% gebouwd sinds 2001) en

huurders, vooral sociale huurders, die buiten de centrumsteden wonen, wonen in de relatief nieuwere woningen (private huurders: 21% sinds 2001; sociale huurders: 27% sinds 2001) en deze zullen dus minder renovatie vergen.

Binnen de centrumsteden is het verschil in percentage woningen gebouwd na 2000 niet zo groot over de deelmarkten maar wonen de sociale huurders toch minder in de oudste woningen (slechts 7% sociale huurwoningen gebouwd voor 1945) en meest in de relatief nieuwere. Van de woningen van de sociale huurders in de centrumsteden is 38% gebouwd na 1980 terwijl dit maar geldt voor 28% van de private huurwoningen en 26% van de eigenaarswoningen.

**Tabel 4**      **Bouwperiode woningen, naar centrumsteden/overig gebied en deelmarkten, Vlaanderen, 2013**

% <sup>1</sup>	Centrumsteden				Overig gebied			
	Totaal	Eigenaars	Private huurders	Sociale huurders	Totaal	Eigenaars	Private huurders	Sociale huurders
Voor 1919	9,2	10,2	7,7	1,9	7,1	7,2	7,4	2,1
1919-1945	14,7	16,7	13,0	4,8	10,7	10,9	10,9	5,0
1946-1960	17,7	17,7	16,8	21,0	14,1	14,5	13,7	6,2
1961-1970	17,8	16,9	20,9	18,2	13,2	13,6	11,9	10,6
1971-1980	13,2	12,8	13,7	16,2	15,5	16,0	11,1	23,0
1981-1990	8,3	7,6	8,1	11,2	12,4	12,6	11,5	13,6
1991-2000	8,5	7,6	7,2	16,2	12,6	12,6	12,2	12,4
2001-2005	5,0	4,6	6,0	6,2	6,1	5,6	9,1	7,4
Na 2005	5,8	5,9	6,7	4,2	8,4	7,0	12,3	19,8
Chi <sup>2</sup> -test <sup>2</sup>	**	**	**	**	**	**	**	**
% na 2000	10,8	10,5	12,7	11,0	14,5	12,6	21,4	27,2
% na 1980	27,6	25,7	28,0	37,8	39,5	37,8	45,1	53,2
<b>N</b>	<b>4 602</b>	<b>3 510</b>	<b>677</b>	<b>308</b>	<b>4 445</b>	<b>3 730</b>	<b>414</b>	<b>165</b>

<sup>1</sup> De percentages zijn berekend zonder rekening te houden met de respondenten die 'weet niet' hebben geantwoord of geen antwoord hebben gegeven. In de centrumsteden zijn er 13% bewoners en buiten de centrumsteden 7% bewoners die de bouwperiode van de woning niet kennen.

<sup>2</sup> Pearson Chi<sup>2</sup>-test voor verschil in de verdeling tussen centrumsteden en overig gebied, berekend voor totaal en per deelmarkt: \*\*p<0,01; \*p<0,05.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Hierbij aansluitend bekijken we ook het verschil in bouwperiode tussen de eengezins- en meergezinswoningen en naar leeftijd van de respondent (tabel 5). Meergezinswoningen zijn duidelijk nieuwer van aard dan eengezinswoningen, met 28% dat gebouwd is na 2000. Meer dan de helft van de meergezinswoningen is pas na 1980 gebouwd. Van de eengezinswoningen is slechts een 8% na 2000 gebouwd en minder dan een derde (30%) sinds 1980. De eengezinswoningen stammen relatief meer uit de periode voor 1945 (23% t.o.v. slechts 8% van de meergezinswoningen). Meer dan de helft van de eengezinswoningen werd gebouwd voor 1970 (54%) en dit geldt voor slechts een derde van de meergezinswoningen (34%).

**Tabel 5      Bouwperiode woningen naar type woning en leeftijd, Vlaanderen, 2013**

% <sup>1</sup>	Type woning		Leeftijdscategorie			
	Eengezins-woning	Meergezins-woning	18-34 jaar	35-44 jaar	45-64 jaar	65+
Voor 1919	9,1	3,2	9,1	6,8	7,0	8,2
1919-1945	14,3	4,8	13,5	12,6	11,6	10,7
1946-1960	16,6	10,8	16,4	15,8	12,6	17,4
1961-1970	14,4	14,7	12,9	12,4	10,7	21,0
1971-1980	15,6	13,1	10,3	9,5	15,4	19,1
1981-1990	11,7	10,1	8,2	5,9	17,3	7,5
1991-2000	10,1	15,3	7,9	14,8	14,0	8,0
2001-2005	3,8	11,5	6,6	11,2	4,6	4,3
Na 2005	4,5	16,6	15,2	10,8	6,7	3,9
Chi <sup>2</sup> -test <sup>2</sup>	**		**			
% na 2000	8,3	28,1	21,8	22,0	11,3	8,2
% na 1980	30,1	53,5	37,9	42,7	42,6	23,7
% voor 1970	54,4	33,5	51,9	47,6	41,9	57,3
<b>N</b>	<b>7 467</b>	<b>1 536</b>	<b>1 326</b>	<b>1 420</b>	<b>3 963</b>	<b>2 338</b>

<sup>1</sup> De percentages zijn berekend zonder rekening te houden met de respondenten die 'weet niet' hebben geantwoord of geen antwoord hebben gegeven.

<sup>2</sup> Pearson Chi<sup>2</sup>-test voor verschil in de verdeling bouwperiode tussen types woning en leeftijdscategorieën bewoners: \*\*p<0,01; \*p<0,05.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Wat betreft de leeftijd van de respondent, zien we een grote parallel met de bouwperiode van de woning. Van de twee jongste leeftijdscategorieën (18 tot 34 en 35 tot 44 jaar) woont iets meer dan een vijfde (22%) in woningen die gebouwd zijn na 2000. Van de 45- tot 64-jarigen is dit slechts de helft, namelijk 11% en van de oudste leeftijdscategorie (65+) is dit nog iets minder: 8% woont in een woning die gebouwd werd na 2000. Als we naar de woningen kijken die gebouwd werden na 1980, zien we dat minder dan een vierde van de 65-plussers in deze relatief recente woningen woont (24%) terwijl dit voor de andere leeftijdscategorieën veel meer is (38 tot 43%). De oudste woningen, zowel het aandeel gebouwd voor 1919 als het aandeel gebouwd voor 1970, worden vooral bewoond door de jongste en de oudste categorie bewoners. Van de 65-plussers woont 57% in een woning gebouwd voor 1970 maar van de jongste bewoners is dit ook meer dan de helft (52%). We zullen in 3.1.2 (synthese-index fysische staat van de woning) nagaan of er een verband is tussen bouwperiode en kwaliteit van de woning. Dit verband is vermoedelijk negatief (hoe ouder de woning, hoe minder goed de staat van de woning), maar dit is niet noodzakelijkerwijs het geval indien de oudere woningen goed gerenoveerd zijn.

**Tabel 6 Evolutie type woning en bouwperiode naar leeftijd, Vlaanderen, 2005 en 2013**

Categorieën % <sup>1</sup>	18-34 jaar		35-44 jaar		45-64 jaar		65+	
	2005	2013	2005	2013	2005	2013	2005	2013
<i>Type woning</i>								
Eengezinswoning	69,6	70,8	85,1	69,5	86,8	75,1	77,0	74,1
Meergezinswoning	30,5	29,2	14,9	30,6	13,2	24,9	23,0	25,9
Chi <sup>2</sup> -test <sup>2</sup>	n.s.		**		**		n.s.	
<b>N</b>	<b>641</b>	<b>1 320</b>	<b>962</b>	<b>1 414</b>	<b>1 933</b>	<b>3 940</b>	<b>1 393</b>	<b>2 329</b>
<i>Bouwperiode</i>								
Voor 1919	9,0	9,1	8,7	6,8	8,2	7,0	10,0	8,2
1919-1945	15,8	13,5	17,1	12,6	14,0	11,6	14,4	10,7
1946-1960	20,4	16,4	15,6	15,8	12,0	12,6	21,2	17,4
1961-1970	12,5	12,9	8,9	12,4	11,6	10,7	25,2	21,0
1971-1980	10,1	10,3	8,6	9,5	27,1	15,4	14,2	19,1
1981-1990	4,2	8,2	11,4	5,9	14,7	17,3	5,7	7,5
1991-2000	13,7	7,9	24,0	14,8	9,9	14,0	7,1	8,0
Na 2000/2001-2005	14,4	6,6	5,7	11,2	2,5	4,6	2,3	4,3
Na 2005		15,2		10,8		6,7		3,9
Chi <sup>2</sup> -test <sup>2</sup>	**		**		**		**	
Chi <sup>2</sup> % recentste <sup>2</sup>	n.s.		**		**		*	
<b>N</b>	<b>642</b>	<b>1 326</b>	<b>963</b>	<b>1 420</b>	<b>1 936</b>	<b>3 963</b>	<b>1 393</b>	<b>2 338</b>

<sup>1</sup> De percentages zijn berekend zonder rekening te houden met de respondenten die 'weet niet' hebben geantwoord of geen antwoord hebben gegeven.

<sup>2</sup> Pearson Chi<sup>2</sup>-test voor verschil in de verdeling bouwperiode tussen 2005 en 2013 per leeftijdscategorie:  
\*\*p<0,01; \*p<0,05.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Als we de evolutie bekijken van het aandeel woningen per type of per bouwperiode naar leeftijd (tabel 6), zien we ten eerste dat vooral de middelste leeftijdsgroepen meer in meergezinswoningen zijn gaan wonen. Dit kan deels verklaard worden door veranderende huishoudtypes. We vinden namelijk in deze leeftijdsgroepen een sterke toename van het percentage alleenstaanden. Dit is vooral zo in de leeftijdsgroep 35 tot 44 jaar (gebaseerd op Woonsurvey 2005 en GWO 2013, resultaten niet getoond) en in mindere mate in de leeftijdsgroep 45 tot 64 jaar. Voor de jongste en oudste groep bewoners zijn er geen significante veranderingen in het type woningen dat ze bewonen. Naar bouwperiode zien we hiermee samenhangend ook een toename van het aandeel recente woningen (appartementen) in deze middelste leeftijdsgroepen.



### 3. Kwaliteitskenmerken van de woning en de woonomgeving op basis van de vragen aan bewoners

In dit deel zullen de algemene kenmerken van de woning en de woonomgeving, gebaseerd op de vragen aan de bewoners, geanalyseerd worden. Het leeuwendeel zal handelen over de fysische staat van de woning, welke gebaseerd is op de staat van verschillende elementen (zoals de elektrische installatie, binnen- en buitenmuren, etc.). Op basis van de subjectieve evaluatie van de bewoner kan, naar analogie met de analyse in 2005 (Heylen, Le Roy, Vanden Broucke, Vandekerckhove & Winters, 2007) een synthese-index geconstrueerd worden die de subjectieve beleving van de fysische staat van de woning weergeeft. Deze wordt ook vergeleken met de technische bouwkwaliteit gebaseerd op de rapportage van een getrainde enquêteur om na te gaan in hoeverre de beoordeling van de bewoner aanleunt bij de werkelijke kwaliteit.

Verder wordt in dit deel ook de aangepastheid van de woning beschouwd, waar we o.a. de groottebeleving van de woning bestuderen. Ook de toegankelijkheid van de woning wordt bekeken en of de woning gekozen of ingericht wordt met aandacht voor het ouder worden of een verslechterende gezondheidstoestand. Als laatste wordt in dit deel de woonomgeving en de ervaren nabijheid van diensten of voorzieningen in kaart gebracht.

#### 3.1 Staat van de woning

In het Grote Woononderzoek 2013 werden, net als in de Woonsurvey 2005, een aantal vragen gesteld over de staat van de woning. Deze vragen werden beantwoord volgens de subjectieve waardering van de respondent en kunnen daarom best vergeleken worden met de resultaten uit de woningscreening, waar de antwoorden gerapporteerd werden door hiervoor speciaal getrainde enquêteurs en dus als objectief kunnen beschouwd worden.

Deze subjectieve waardering kan onder andere een verschil tussen eigenaars en huurders opleveren of dit verschil vergroten daar eigenaars misschien eerder geneigd zijn om de staat van hun eigen woning goed te bevinden terwijl huurders eerder geneigd zullen zijn te klagen over de staat van de woning. Dit kan een overschatting van de staat van de eigenaarswoningen en een onderschatting van de staat van de huurderswoningen opleveren. In deel 3.1.3 worden de resultaten van de subjectieve kwaliteitsbeleving en de objectieve technische kwaliteit van de woning (zie Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015) vergeleken, voor de verschillende deelmarkten.

De vragen over de staat van de woning gaan enerzijds over de aanwezigheid van vochtproblemen (tabel 7) en anderzijds over de staat van een aantal woningelementen, namelijk de elektrische installatie, de binnen- en buitenmuren, de ramen, de dakgoot en het dak (tabel 9).

Op basis van de staat van deze zes woningelementen werd ook een synthese-index gemaakt naar analogie met de verwerking van de gegevens in 2005 en oorspronkelijk ontwikkeld in 2004 door Vanneste, Thomas en Laureysen (2004) op basis van de Socio-Economische Enquête 2001. Deze synthese-index wordt besproken naar verschillende groepen in deel 3.1.2. In deel 3.1.3 worden de

resultaten op basis van de subjectieve synthese-index vergeleken met de technische kwaliteit van de woningen uit de woningopname door de getrainde enquêteurs.

### 3.1.1 Staat van de woning

Er is volgens de bewoners toch een aanzienlijk deel woningen met vochtproblemen (zie tabel 7). In één op vijf woningen is minimum één van de drie bevraagde soorten vochtproblemen aanwezig. Op basis van de EU-SILC data uit 2011 was het percentage van de bevolking dat leeft in een woning met minstens één van de volgende problemen: lekkend dak, geen adequate verwarming, schimmel en vocht in muren of vloeren, rottende ramen en deuren (= structurele problemen) of ontbreken van bad of douche, ontbreken van warm stromend water, ontbreken van toilet met waterspoeling in de woning zelf (= gebrek aan elementair comfort) of gebrek aan ruimte 23,8 (Vlaanderen in Actie, 2013). De streefwaarde is 11,5% in 2020. Met 20% in 2013 op slechts een deel van de indicatoren (de 3 vochtproblemen) is er nog een hele weg af te leggen. Daarbij komt dat het aandeel met lekkend dak en/of vochtige muur of vloer en/of rottend raamwerk gestegen lijkt tegenover 2009 waar op basis van de EU-SILC gegevens slechts 13% werd gevonden (Heylen, 2012). Ook in 2009 werd al een stijging van de trend genoteerd ten opzichte van het jaar voordien.

De aanwezigheid van minstens één soort vochtprobleem is het geval bij bijna één op drie huurders (30%) en bij één op zes eigenaars (16%). Het probleem lijkt dus dubbel zo vaak aanwezig bij huurwoningen. Het kleine verschil tussen private en sociale huurders is niet significant. Voor zowel eigenaars als huurders lijkt het voorkomen van vochtproblemen toegenomen. In 2009 rapporteerde 11% van de eigenaars en 20% van de huurders dit probleem (o.b.v. EU-SILC 2009, Heylen, 2012).

Het meest voorkomende probleem is een vochtige muur of vloer. Dit wordt gemeld voor 16% van de bewoners. Ook op basis van de woningscreening (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015) vinden we dat in 16% van de woningen beperkte vochtaantasting aanwezig is door insijpelend of opstijgend vocht. Er is daarenboven uitgebreide aantasting bij 4% van de woningen. Het totale aandeel woningen met vochtproblemen (beperkte en uitgebreide) ligt in werkelijkheid dus nog hoger dan wat gerapporteerd werd door de bewoners.

Daar een vochtprobleem niet alleen esthetische problemen of geurhinder met zich mee kan brengen, maar ook gezondheidsgevolgen kan hebben, is dit nefast voor de kwaliteit van wonen. We merken nauwelijks verbetering in het percentage woningen met een vochtige muur of vloer ten opzichte van 2005, waar dit ook al door 18% van de respondenten werd aangegeven. Ook al betekent dit een significante daling, over de tijd tussen beide woononderzoeken beschouwd (8 jaar), is er van een echte verbetering op dit punt dus weinig sprake.

Er is ook een aanzienlijk verschil inzake de aanwezigheid van een vochtige muur of vloer tussen de woningen van eigenaars en huurders. Op basis van de gegeven antwoorden door de bewoners, is er relatief gezien een ongeveer dubbel zo groot aandeel huurwoningen (24%) dan eigenaarswoningen (13%) dat ermee te kampen heeft. Voor dit soort vochtschade is er een significant verschil tussen sociale en private huurwoningen. Sociale huurwoningen lijken hier meer mee te kampen hebben dan private huurwoningen (29 versus 23%). De eerder gemaakte opmerking over de richting van verschillen tussen eigenaars en huurders in gedachten houdend, is het mogelijk dat dit verschil in werkelijkheid kleiner uitvalt. Op basis van de woningscreening (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015) worden echter dezelfde verschillen waargenomen: bij 28% van de sociale huurwoningen wordt een beperkte aantasting door insijpelend of opstijgend vocht waargenomen en dit is het geval bij 22% van de private huurwoningen en bij 13% van de eigenaars. De percentages van de objectieve woningscreening voor beperkte aantasting zijn dus nagenoeg gelijk aan de resultaten gebaseerd op

de antwoorden van de bewoners (waarbij geen onderscheid naar ernstige of beperkte vochtschade werd gemaakt). Maar ook bij de percentages uitgebreide aantasting door insijpelend of opstijgend vocht komt hetzelfde patroon naar deelmarkten voor: het komt voor in 2% van de eigenaarswoningen, in 7% van de private huurwoningen en in 12% van de sociale huurwoningen. In deel 3.1.3 waar de vergelijking wordt gemaakt tussen de antwoorden van de bewoner en de observatie van de enquêteur, beperkt tot de groep respondenten waar de woningscreening is uitgevoerd (N=4 724), zien we ook dat de percentages vochtige vloer of muur gebaseerd op de antwoorden van de bewoner en op de observatie van de enquêteur dicht bij elkaar liggen (zie tabel 22). Dit is het geval voor zowel eigenaars als private huurders en in iets mindere mate bij de sociale huurder (maar de verschillen tussen bewoner en enquêteur zijn nergens significant, ook niet voor de sociale huurder). Bij deze laatste ligt de werkelijke kans op het voorkomen van vochtschade 6 procentpunt hoger dan wat geantwoord werd door de bewoner; bij de andere groepen ligt de werkelijke kans 1 of 2 procentpunt hoger dan de beleving van de bewoner. Maar in het algemeen mogen we dus concluderen dat de bewoner vochtschade aan muur of vloer goed kan inschatten.

Sinds 2005 is er in totaal sprake van een daling van het percentage woningen met een vochtige muur of vloer. Deze daling wordt waargenomen bij de eigenaarswoningen en de private huurwoningen maar niet bij de sociale huurwoningen (hier is er een status quo inzake woningen met vochtige muur of vloer).

De andere types van vochtschade (lekkend dak of rottend raamwerk) waarover de respondenten werden bevraagd, zijn in een relatief kleiner aandeel woningen aanwezig (ongeveer 6% in beide gevallen) maar het verschil tussen eigenaars en huurders blijft ook voor deze types vochtschade bestaan (het verschil tussen sociale en private huurders niet).

**Tabel 7 Vochtschade in de woning (%), naar deelmarkt, Vlaanderen, 2013**

% vochtschade aanwezig	Totaal	Eigenaars <sup>2</sup>	Huurders	Private huurder <sup>3</sup>	Sociale huurder
Vochtschade aanwezig <sup>1</sup>	19,8	16,1**	29,6	28,3	33,5
Lekkend dak	6,4	5,7**	8,1	8,0	8,7
Vochtige muur of vloer <sup>4</sup>	15,8	12,6**	24,3	22,7*	29,3
Rottend raamwerk	6,0	4,6**	9,1	9,4	8,2
Vochtige muur of vloer 2005 <sup>4</sup>	18,1	15,3**	26,5	27,5	23,4
Chi <sup>2</sup> -test 2005-2013 <sup>5</sup>	**	**		*	
<b>N 2013</b>	<b>9 867-9 911</b>	<b>7 492-7 498</b>	<b>2 115-2 152</b>	<b>1 515-1 538</b>	<b>600-614</b>

<sup>1</sup> Minstens één van de drie ondervermelde soorten vochtschade is aanwezig.

<sup>2</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil tussen eigenaars en huurders.

<sup>3</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil tussen private en sociale huurders.

<sup>4</sup> De types vochtschade die bevraagd werden, waren anders in 2005 (vochtige muur/vloer, schimmels op de muur, kelder-/huiszwam en water in de kelder) waardoor vergelijken moeilijk is. Enkel vochtige muur of vloer is duidelijk dezelfde categorie.

<sup>5</sup> Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat voor verschillen tussen 2005 en 2013: \*\*p<0,01; \*p<0,05.

Bron: Grote Woononderzoek 2013; Woonsurvey 2005

Ook wat betreft de verschillende leeftijdscategorieën zien we verschillen in de aanwezigheid van een vorm van vochtschade, vooral de aanwezigheid van een vochtige muur of vloer. Het zijn de jongere leeftijdscategorieën, die hier het meest mee te kampen hebben. Vermoedelijk is dit gelinkt aan het feit dat men in deze categorieën meer huurders zal vinden (in de categorie 18- tot 34-jarigen is 41% huurder, in de leeftijdscategorie 35- tot 44-jarigen is 32% huurder, in de leeftijdscategorie 45 tot 64 jaar is 25% en in de leeftijdscategorie 65+ is dit 23%).

Vergeleken met de resultaten van de woningscreening (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015) vinden we weerom bevestiging van de daling met leeftijd van het beperkte vochtprobleem met nagenoeg dezelfde percentages als de percentages die in tabel 8 getoond werden en gebaseerd zijn op de antwoorden door de bewoners zelf.<sup>3</sup> Echter voor het uitgebreide vochtprobleem wordt in de objectieve woningscreening geen relatie met leeftijd gevonden.

**Tabel 8 Vochtschade in de woning (%), naar leeftijd, Vlaanderen, 2013**

% vochtschade aanwezig	Totaal	18-34 jaar	35-44 jaar	45-64 jaar	65+ <sup>2</sup>
Vochtschade aanwezig <sup>1</sup>	19,8	26,0	24,8	18,8	14,9**
Lekkend dak	6,4	7,7	6,1	6,3	6,0
Vochtige muur of vloer	15,8	22,1	20,1	14,7	11,6**
Rottend raamwerk	6,0	5,8	5,1	6,1	6,4
<b>N</b>	<b>9 867-9 911</b>	<b>1 614-1 624</b>	<b>1 568-1 575</b>	<b>4 235-4 251</b>	<b>2 450-2 461</b>

<sup>1</sup> Minstens één van de drie ondervermelde soorten vochtschade is aanwezig.

<sup>2</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil tussen de verschillende leeftijds-categorieën.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Om een algemeen beeld te kunnen geven van de subjectieve kwaliteit van de woning wordt een index berekend (zie verder) die gebaseerd is op zes deelelementen waarover de bewoner bevroegd werd. Het gaat over de staat van de elektrische installatie, de binnenmuren, de buitenmuren, de ramen, de dakgoot en het dak. De bewoner kon aangeven of deze elementen zich in goede staat bevonden, of dat er kleine of grote herstellingen nodig waren<sup>4</sup>. In tabel 9 bekijken we de verschillende componenten waarop de synthese-index, die besproken wordt in 3.1.2, gebaseerd is. Bij het grootste deel woningen zijn deze onderliggende woningelementen in goede staat (in ongeveer 90% van de woningen). Als er herstellingen nodig zijn, gaat het meestal over kleine herstellingen. Dit was ook het geval in 2005. Hoewel de verschillen ten opzichte van 2005 klein lijken, zijn er een deel toch significant.

<sup>3</sup> Vanderstraeten & Ryckewaert (2015): percentage woningen met beperkt vochtprobleem volgens leeftijd: 18-34 jaar: 20,7%, 35-44 jaar: 18,2%; 45-64 jaar: 16,5%; 65+: 12,2%.

<sup>4</sup> Wat de noodzaak aan kleine of grote herstellingen inhield, werd niet nader gedefinieerd. Zowel bij de Woonsurvey 2005 als bij het Grote Woononderzoek 2013 werd de definitie van een kleine of grote herstelling aan de interpretatie van de respondent overgelaten.

**Tabel 9      Staat van de woningelementen (%), Vlaanderen, 2013 en 2005**

	Elektrische installatie	Binnen- muren	Buiten- muren	Ramen	Dakgoot	Dak
<b>2013</b>						
In goede staat	89,7	89,5	89,4	88,6	90,4	90,8
Kleine herstellingen nodig	6,9	7,9	7,7	6,9	6,4	5,6
Grote herstellingen nodig	3,4	2,6	2,9	4,5	3,2	3,6
<b>Totaal<sup>1</sup></b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>2005</b>						
In goede staat	90,1	91,6	89,3	86,6	89,0	91,2
Kleine herstellingen nodig	6,7	6,5	8,4	8,0	7,1	5,3
Grote herstellingen nodig	3,2	1,8	2,3	5,4	3,9	3,5
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Pearson Chi <sup>2</sup> -test 2005-2013 <sup>2</sup>		**		*	*	

<sup>1</sup> N 2013=9 929.

<sup>2</sup> Pearson Chi<sup>2</sup>-test: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil tussen de verdeling in 2005 en 2013.

Bron: Grote Woononderzoek 2013 en Woonsurvey 2005

In 3.1.3 wordt ook een tabel voorgesteld met een vergelijking van de percentages van de deelelementen waar geen herstellingen nodig zijn gebaseerd op de rapportage van de enquêteur, met het percentage 'in goede staat' gebaseerd op de antwoorden van de bewoners, in de beperkte groep waar ook de woningscreening werd uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voor de beoordeling van de elektrische installatie de percentages nagenoeg gelijk zijn. Echter voor de beoordeling van de andere elementen liggen de percentages wat verder uit elkaar met een meer optimistische kijk door de bewoner op de staat van de binnenmuren. Voor de andere deelelementen (de buitenmuren, de ramen, de dakgoot en het dak) is het percentage waarbij geen herstellingen nodig zijn steeds lager op basis van de antwoorden van de bewoner dan op basis van de rapportage van de enquêteur. Hier heeft de bewoner dus een eerder negatieve kijk op de staat van deze elementen. Wat betreft de nood aan grote herstellingen, zien we dat de percentages zeer dicht bij elkaar liggen, op de elektrische installatie na: slechts 4% van de bewoners antwoordt dat hier grote herstellingen noodzakelijk zijn tegenover 7% van de enquêteurs. De bewoners zijn dus niet helemaal in staat om de noodzaak aan herstellingen te beoordelen. Dit zal dus ook zijn effect hebben op de synthese-index van de subjectieve kwaliteit. Het is echter vooraf niet duidelijk of deze opwaarts of neerwaarts vertekend zal zijn door de inschatting door de bewoner omdat deze voor de verschillende deelelementen in verschillende richtingen kan gaan.

In tabel 10 geven we voor de verschillende woningelementen een overzicht van het percentage dat zich volgens de respondenten in goede staat bevindt naar deelmarkt. We zien weerom het grote verschil tussen eigenaars en huurders: behalve de dakgoot lijkt het voor elk van de elementen zo, dat een significant hoger percentage in goede staat wordt bevonden door eigenaars dan door huurders. Tussen sociale en private huurders zijn er geen significante verschillen.

In 3.1.3 – tabel 24 worden de percentages woningen die geen gebreken hebben op een bepaalde component volgens de beoordeling van de opgeleide enquêteur getoond. Behalve voor de elektrische installatie, lijkt de richting van onderschatting (voor staat van de binnenmuren) of overschatting van het probleem dezelfde te zijn voor eigenaars en huurders. Absoluut bekeken (in aantal procentpunten) verschillen de afwijkingen (procentpunten verschil tussen het percentage uit de antwoorden van de bewoners en de percentages afgeleid uit de rapportage van de enquêteurs) niet zeer sterk tussen de verschillende deelmarkten op een bepaald aspect na. Bij de beoordeling van de elektrische installatie lijkt er een grote discrepantie te bestaan tussen de antwoorden van de sociale huurders en de gerapporteerde staat van de elektrische installatie door de enquêteur, waarbij de

sociale huurder de staat van de elektrische installatie veel slechter schat dan wat gerapporteerd werd. Inzake de elektrische installatie zijn eigenaars veel eerder geneigd de kwaliteit ervan te overschatten.

**Tabel 10 Woningelementen in goede staat (%), naar deelmarkten, Vlaanderen, 2013**

	Eigenaars <sup>1</sup>	Huurders	Private huurder <sup>2</sup>	Sociale huurder
Elektrische installatie	92,5**	82,6	81,9	84,8
Binnenmuren	93,5**	78,9	79,9	75,9
Buitenmuren	91,4**	84,2	85,2	81,1
Ramen	91,8**	80,5	80,0	82,0
Dakgoot	90,9	89,1	88,9	89,7
Dak	91,5*	89,2	89,0	89,8
<b>N</b>	<b>7 509</b>	<b>2 156</b>	<b>1 541</b>	<b>615</b>

<sup>1</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil tussen eigenaars en huurders.

<sup>2</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil tussen private en sociale huurders.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Ook al lijken er zich geen noemenswaardige veranderingen voor te doen wat betreft de verschillende woningelementen afzonderlijk, toch kan dit resulteren in veranderingen in de index daar kleine veranderingen afzonderlijk kunnen uitvergroot worden door het gewicht dat wordt gegeven aan de toestand van de zes elementen (zie gedetailleerde uitleg berekening synthese-index in Vanderstraeten & Heylen, 2015; hieronder in het kort uitgelegd). In de volgende paragraaf wordt de algemene staat van de woning besproken.

### 3.1.2 Synthese-index fysische staat van de woning

#### 3.1.2.1 Samenstelling van de index

De berekening van de synthese-index gebeurt naar analogie met 2001/2005 (Heylen et al., 2007) volgens de methode van Vanneste et al.(2004).<sup>5</sup>

De synthese-index fysische staat van de woning is gebaseerd op de antwoorden over de staat van de zes woningelementen, waarvan het overzicht is getoond in tabel 9. De methodologie werd toegelicht in Vanneste, Thomas en Laureysen (2004) en herhaald in Heylen et al (2007). Voor het Grote Woononderzoek 2013 is de methodologie mee opgenomen in de methodologische toelichting (Vanderstraeten & Heylen, 2015). Voor de duidelijkheid beschrijven we de methodologie ook hier nog eens in het kort. Ze is geïnspireerd op de technische verslaggeving bij de Vlaamse Wooncode, gebaseerd op criteria die volgens de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode zijn vastgelegd. In de indicator die werd geconstrueerd op basis van de subjectieve beoordelingen van de respondenten uit het Grote Woononderzoek 2013 sluiten de categorieën 'slecht' en 'zeer slecht' aan bij een woning die als 'ongeschikt' zou worden bevonden volgens de criteria van de Vlaamse Wooncode. Het feit dat de synthese-index subjectief is, mag echter niet uit het oog verloren worden. Dit heeft als gevolg dat de index niet helemaal kan vergeleken worden met de kwaliteitsindicatie die zou volgen uit het technische verslag van een woningcontroleur die een conformiteitsonderzoek uitvoert. Bovendien is de

<sup>5</sup> Vanneste D., Thomas, I., Laureysen I. (2004), Fysische staat van de woning, in: Ruimte en Planning, vol. 24, nr. 4, p. 12-36.

beoordelingsmethode die hier wordt gebruikt (zie uitleg hieronder) veel eenvoudiger dan deze die wordt gevolgd in een conformiteitsonderzoek.

Voor de berekening van de synthese-index over de subjectieve fysische staat van de woning krijgt elk onderdeel waarvoor de respondent rapporteert dat er grote herstellingen nodig zijn, een score gelijk aan de wegingsfactor zoals voorgesteld in tabel 11. Als er kleine herstellingen nodig zijn, wordt deze factor gedeeld door drie. Als het onderdeel in goede staat verkeert, dan is de factor gelijk aan nul. Het gesommeerde totaal over de zes elementen heeft een minimum van nul (elk onderdeel verkeert in goede staat) en een maximum van tien (overal grote herstellingen nodig).

Vervolgens worden de woningen op basis van deze totale score ingedeeld in vier categorieën, namelijk goede, matige, slechte en zeer slechte woningen.<sup>6</sup> De woningen met een score nul worden beschouwd als woningen van goede kwaliteit. De woningen met een score tussen nul en twee worden beschouwd als woningen van matige kwaliteit. Woningen met een hogere score sluiten aan bij de beoordeling 'ongeschikt'. Dit kan echter niet helemaal zo gesteld worden daar het hier een subjectieve waardering betreft. Woningen van slechte kwaliteit zijn deze met een score tussen 2 en 6,66. Woningen van zeer slechte kwaliteit hebben een score hoger dan 6,66.

**Tabel 11 Weging woonelementen o.b.v. methodologie Vanneste et al.**

Elementen	Wegingsfactor
Elektrische installatie	2,2
Binnenmuren	1,7
Buitenmuren	1,7
Ramen	1,0
Dakgoot	1,0
Dak	2,4
<b>Totaal</b>	<b>10</b>

Bron: Heylen et al. (2007), p. 30

### 3.1.2.2 Globale resultaten

De volgende tabellen geven een overzicht van de kwaliteit van de woningen in 2013 voor verschillende groepen en de evolutie sinds 2005. Tabel 12 toont een gunstige evolutie van het percentage woningen dat in goede fysische staat verkeert van 58% in 2001 tot 70% in 2013. De gemiddelde jaarlijkse stijging was wel veel groter tussen 2001 en 2005 (van 58 naar 66%; gemiddeld bijna 2% per jaar) dan tussen 2005 en 2013 (van 66 naar 70%; gemiddeld 0,5% per jaar). Ten opzichte van 2005 zien we nauwelijks verandering in de aandelen slechte of zeer slechte woningen (~ongeschikte woningen), maar het is vooral de categorie matige woningen die met ongeveer 5 procentpunten verkleind is ten voordele van diezelfde stijging van het aandeel woningen in goede staat.

<sup>6</sup> Goede woningen: score = 0; matige woningen: 0 < score <= 2; slechte woningen: 2 < score <= 6,66; zeer slechte woningen: 6,66 < score <= 10.

**Tabel 12     Synthese-index voor de fysische staat van de woningen, Vlaanderen, 2001, 2005, 2013  
(methode Vanneste et al., 2004)**

%	2001 <sup>1</sup>	2005 <sup>2</sup>	2013 <sup>3</sup>
Goed	57,6	65,5	69,6
Matig	29,1	25,3	20,6
Slecht	11,7	8,4	8,9
Zeer slecht	1,6	0,8	0,9
<b>N</b>		<b>5 107</b>	<b>9 929</b>

<sup>1</sup> Gebaseerd op Socio-Economische Enquête (SEE) 2001.

<sup>2</sup> Gebaseerd op Woonsurvey 2005.

<sup>3</sup> Pearson Chi<sup>2</sup>-test: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil in verdeling tussen 2005 en 2013: \*\*.

Bron: 2001 & 2005: Heylen et al., 2007, p. 108; 2013: Grote Woononderzoek 2013

### 3.1.2.3 Naar deelmarkten: eigendomsstatuut en type huurder

In tabel 13 wordt een overzicht gegeven van de verdeling van de woningen over de verschillende categorieën volgens eigendomsstatuut, zowel voor 2005 als voor 2013. Er bestaat een groot verschil in kwaliteit van eigenaarswoningen en huurwoningen. Terwijl 74% van de eigenaarswoningen in goede staat verkeert, is dit slechts 59% van de huurwoningen (data 2013): dit is een verschil van 15 procentpunten. In werkelijkheid kan het verschil kleiner zijn (omwille van de verwachte richting van de subjectiviteit) maar de index geeft toch een indicatie. Ook ligt het aandeel (zeer) slechte woningen duidelijk lager voor eigenaars (7%) dan voor huurders (16%). Op basis van de woning-screening blijkt dat het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit effectief lager is bij eigenaars (33%) dan bij huurders (private huurder: 47% en sociale huurder: 44%) (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015).

Vergeleken met 2005 lijkt de stijging in het percentage woningen in goede staat (op basis van de antwoorden van de bewoners) vooral toe te schrijven aan een stijging van huurwoningen in goede staat (gestegen met 10 procentpunten). Het percentage eigenaarswoningen in goede staat stijgt minder, van 71 naar 74%. Met deze evolutie verkleint het absolute verschil in de percentages woningen in goede staat tussen eigenaars en huurders.

De sterke verbetering van huurwoningen is echter volledig toe te schrijven aan een stijging van het percentage woningen in goede staat op de private huurmarkt (van 46 naar 60%). De toenames in het aandeel woningen in goede staat kunnen (deels) toe te schrijven zijn aan een toename van het aandeel recente woningen (welke significant maar minder sterk aanwezig was bij eigenaars dan bij private huurders en niet significant was bij sociale huurders, zie tabel 3). Waar het percentage huurwoningen van goede kwaliteit in 2005 nog lager was in de private dan in de sociale huursector (46 versus 56%), heeft de private huursector de sociale nu ingehaald met 60% woningen van goede kwaliteit ten opzichte van 55 in de sociale huursector (de verdelingen naar kwaliteit zijn in 2013 niet significant verschillend meer voor private en sociale huurders en waren dat in 2005 wel). De inhaalbeweging van de private huur die al zichtbaar was tussen 2001 en 2005, heeft zich dus doorgezet tussen 2005 en 2013 (Winters & De Decker, 2009).

Algemeen vonden we dat de stijging woningen in goede staat parallel liep met een daling van ongeveer hetzelfde percentage woningen van matige kwaliteit. Deze observatie geldt zowel voor de eigenaars (daling woningen van matige kwaliteit met 3 procentpunt) als voor de huurders (daling percentage matige woningen van matige kwaliteit met ongeveer 10 procentpunt). Zowel voor eigenaars als huurders verandert er dus weinig aan de situatie van woningen in slechte of zeer slechte staat. Ongeveer 7% van de eigenaarswoningen verkeren in slechte tot zeer slechte staat en dit was



ook het geval in 2005. Voor huurderswoningen is de situatie schrijnender met 16% (één op zes woningen) woningen in slechte tot zeer slechte staat, nauwelijks veranderd sinds 2005 (17%). Opnieuw vinden we hier bevestiging voor een stelling die al lang mee gaat, namelijk dat ondanks de globale kwaliteitsstijgingen een harde kern slechte woningen blijft (zie o.a. Winters & De Decker, 2009).

Verder blijkt uit tabel 13 dat er een verschillende beweging bestaat in het percentage slechte tot zeer slechte woningen tussen private en sociale huurders. De cijfers tonen dat er bij private huurders een dalende trend lijkt te bestaan (van 19 naar 16% slechte tot zeer slechte woningen) terwijl er bij de sociale huurders eerder een stijgende trend aanwezig is (van 12 naar 17% slechte tot zeer slechte woningen). De verschillen tussen 2005 en 2013 in het percentage slechte tot zeer slechte woningen zijn echter niet statistisch significant, noch voor de private noch voor de sociale huurders.

Het verschil in verdeling tussen private en sociale huurders is niet significant dus we kunnen op basis van de kwaliteitstoename in de private huursector en een status quo in de sociale sector, besluiten dat de woningen in de private huursector even goed zijn geworden als deze in de sociale huursector. Dit verschil in beweging (of niet-beweging) tussen de kwaliteit van de woningen op de private en sociale huurmarkt lijkt opmerkelijk daar de sociale woningen nieuwer van aard zijn. Het zou echter wel kunnen dat er meer gerenoveerd werd in de private huursector. Uit de bespreking bij tabel 40 en tabel 42 (in 4.1 Uitvoering van werken sinds 2002) komen echter geen significante verschillen in de renovatiekansen tussen private en sociale huurders naar voor.

**Tabel 13      Synthese-index voor fysische staat van de woningen, naar deelmarkten, Vlaanderen, 2005 en 2013 (methode Vanneste et al., 2004)**

%	Eigendomsstatuut				Type huurder			
	Eigenaar		Huurder		Private huurder		Sociale huurder	
	2005	2013	2005	2013	2005	2013	2005	2013
Goed	71,2	73,8	48,3	58,5	45,9	59,5	56,1	55,3
Matig	22,2	19,0	34,5	25,2	35,2	24,2	32,4	28,3
Slecht	6,3	6,7	14,7	14,5	16,1	14,3	10,2	15,4
Zeer slecht	0,3	0,5	2,4	1,8	2,7	2,0	1,3	1,1
N	3 873	7 509	1 255	2 156	961	1 541	292	615
Chi <sup>2</sup> -test 2005-2013 <sup>1</sup>	**		**		**		n.s.	
Chi <sup>2</sup> -test 2013	** <sup>1</sup>				n.s. <sup>2</sup>			

<sup>1</sup> Pearson Chi<sup>2</sup>-test: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil in verdeling tussen 2005 en 2013.

<sup>2</sup> Pearson Chi<sup>2</sup>-test: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil in verdeling tussen eigenaars en huurders in 2013.

<sup>3</sup> Pearson Chi<sup>2</sup>-test: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil in verdeling tussen private en sociale huurders in 2013.

Bron: Grote Woononderzoek 2013 + Woonsurvey 2005

Een verklaring voor het feit dat de sociale huurwoningen niet in kwaliteit gestegen zijn, ligt dus niet voor de hand. Als we het profiel van de sociale huurders anno 2013 vergelijken met dat van de sociale huurders 2005 (Heylen, 2015a) ziet dit er niet duidelijk zwakker uit dan in 2005: aan de ene kant bevindt een hoger percentage zich in de categorie ziek of arbeidsongeschikt (van 9% naar 15%) maar aan de andere kant is een lager percentage werkloos (van 15% naar 12%), bevindt er zich een lager percentage sociale huurders in het laagste inkomensquintiel (van de helft - 50% - naar 44%) en een veel lager percentage van de sociale huurders in 2013 heeft als hoogste onderwijsdiploma dat van het lager onderwijs (van 38% naar 23%). Het zou kunnen dat de sociale huurders zich relatief meer bewust zijn geworden van gebreken of kwaliteitsnormen dan private huurders. In deel 3.1.3 vinden we ook dat de sociale huurders beter in staat zijn om een woning van ontoereikende kwaliteit ook als dusdanig te ervaren. Als deze capaciteit veranderd is over de jaren, bijvoorbeeld als sociale

huurders meer ingelicht worden over veranderende normen, kan dit een effect hebben op de (veranderingen in de) subjectieve beleving van de kwaliteit. De ervaring dat men over een beperktere woningkeuzevrijheid beschikt, zoals het geval is bij sociale huurders (of bewoners uit de laagste inkomensquintielen), kan ook aanleiding geven tot grotere ontevredenheid (van der Land & Doff, 2009).

### 3.1.2.4 Naar woningtype

Tabel 14 geeft een overzicht van de evolutie van de fysische staat van de woning volgens woningtype. Allereerst blijken eengezinswoningen van betere kwaliteit te zijn dan meergezinswoningen met 71% eengezinswoningen die als goed gecategoriseerd werden en slechts 67% meergezinswoningen die in deze categorie terecht kwamen. Wat de categorie slechte of zeer slechte woningen betreft is er geen noemenswaardig verschil. Bij de meergezinswoningen vinden we een groter percentage woningen van matige kwaliteit. In Vanderstraeten & Ryckewaert (2015) wordt dit bevestigd: het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit is significant hoger bij de meergezinswoningen.

Ten opzichte van (de vragen aan bewoners in) 2005 vinden we bij beide type woningen een toename binnen de categorie woningen van goede kwaliteit, die zelfs lichtelijk sterker is bij meergezinswoningen, waardoor het verschil tussen beide types inzake het percentage woningen van goede kwaliteit, gedaald is. Deze sterkere toename in het segment van de meergezinswoningen is vermoedelijk het gevolg van een toename in nieuwbouwappartementen. In Ryckewaert et al. (2011) vinden we dat het segment 'woongelegenheden in buildings en flatgebouwen met appartementen' de snelst stijgende toename kent. Sinds 2005 kwamen er van deze soort woongelegenheden jaarlijks meer dan 14 000, tot zelfs 20 000 vanaf 2007, terwijl dit voor de andere woonvormen (huizen in gesloten, half-open of open bebouwing) maximum 8 000 per jaar was (gegevens tot en met 2010).

**Tabel 14      Synthese-index voor fysische staat van de woningen, naar type woning, Vlaanderen, 2013 (methode Vanneste et al., 2004)**

%	Totaal	Type woning			
		Eengezinswoning		Meergezinswoning	
	2013	2005	2013	2005	2013
Goed	69,6	67,2	71,1	58,6	66,5
Matig	20,6	23,3	19,3	33,1	23,3
Slecht	8,9	8,7	8,7	7,5	9,4
Zeer slecht	0,9	0,8	0,9	0,8	0,8
N	9 929	4 158	7 944	1 039	1 939
Chi <sup>2</sup> -test 2005-2013 <sup>1</sup>		**		**	
Chi <sup>2</sup> -test 2013 <sup>2</sup>		*			

<sup>1</sup> Pearson Chi<sup>2</sup>-test: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil in verdeling tussen 2005 en 2013.

<sup>2</sup> Pearson Chi<sup>2</sup>-test: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil in verdeling tussen eengezins- en meergezinswoningen in 2013.

Bron: Grote Woononderzoek 2013; Woonsurvey 2005

### 3.1.2.5 Naar ruimtelijke indeling

In tabel 15 wordt de synthese-index getoond naar ruimtelijke gebieden (volgens al dan niet in een centrumstad wonen, volgens de samengestelde ruimtelijke variabele - zie methodologische toelichting Vanderstraeten & Heylen, 2015 - en volgens provincie). De verdeling naar provincie is mee

opgenomen om de parallel met 2005 te bewaren, maar moet echter voorzichtig geïnterpreteerd worden daar de data geen representativiteit op provincieniveau garanderen.

De kwaliteit van de woningen, volgens de synthese-index voor de subjectieve beleving van de fysische staat, is aanzienlijk hoger buiten de centrumsteden met ongeveer 12 procentpunten verschil in het percentage woningen van goede kwaliteit (73% buiten de centrumsteden en 61% in de centrumsteden). Het percentage woningen van slechte kwaliteit lijkt zich ook iets sterker te concentreren in de centrumsteden waar bijna één op acht woningen van slechte tot zeer slechte kwaliteit is. Buiten de centrumsteden is dit één op elf. Ook deze observatie wordt bevestigd door de resultaten van de woningscreening: het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit is significant lager buiten de centrumsteden (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015).

**Tabel 15      Synthese-index voor fysische staat van de woningen, volgens ruimtelijke indelingen, Vlaanderen, 2013 (methode Vanneste et al., 2004)**

	2013					2005
	Goed	Matig	Slecht	Zeer slecht	N	Goed
Vlaanderen	69,6	20,6	8,9	0,9	9 929	65,5
Centrumstad/overig gebied <sup>1</sup>						
Centrumstad	60,8	27,1	11,2	0,9	5 195	-
Overig gebied	73,1	18,0	8,0	0,9	4 734	-
Chi <sup>2</sup> -test <sup>2</sup>	**					
Samengestelde ruimtelijke variabele						
Grootstedelijk gebied	56,0	30,7	12,4	0,9	1 288	56,2
Regionaalstedelijk gebied	68,1	21,6	10,0	0,9	3 799	62,7
Kleinstedelijk gebied	72,1	18,7	8,2	1,0	771	63,7
Overgangsgebied	74,2	17,0	7,8	0,9	3 153	70,3
Platteland	75,4	16,9	6,8	0,9	917	68,2
Chi <sup>2</sup> -test <sup>2</sup>	**					
Provincies						
Antwerpen	65,7	23,0	10,1	1,2	2 672	62,8
Vlaams-Brabant	70,4	20,6	7,8	1,2	1 192	66,9
West-Vlaanderen	73,4	17,7	8,2	0,8	2 418	68,2
Oost-Vlaanderen	68,0	21,6	9,7	0,8	2 171	63,7
Limburg	76,5	16,7	6,5	0,3	1 476	68,7
Chi <sup>2</sup> -test <sup>2</sup>	**					

<sup>1</sup> In Heylen et al. (2007) wordt de verdeling stedelijk en buitengebied gemaakt. Deze komt niet helemaal overeen met de verdeling centrumstad versus niet-centrumstad. Het stedelijk gebied (2007) is breder dan het centrumstedelijk gebied.

<sup>2</sup> Pearson Chi<sup>2</sup>-test: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil in verdeling tussen ruimtelijke gebieden in 2013.

<sup>3</sup> Pearson Chi<sup>2</sup>-test: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil in verdeling tussen ruimtelijke gebieden in 2005 en 2013: enkel significante veranderingen in regionaalstedelijk gebied (\*) en overgangsgebied (\*\*); West-Vlaanderen (\*) en Limburg (\*\*).

Bron: Grote Woononderzoek 2013; Woonsurvey 2005

De verschillen in kwaliteit tussen woningen in de centrumsteden en daarbuiten heeft onder andere te maken met het type woningen dat men in de verschillende gebieden vindt, namelijk meer gezinswoningen en huurwoningen in de centrumsteden, welke van minder goede kwaliteit zijn (zie tabel 13 en tabel 14). Daarenboven stammen de woningen in de steden gemiddeld ook van vroegere bouwperiodes en zoals tabel 16 toont, is er een zeer sterk verband tussen de bouwperiode en de staat van de woning (dit wordt ook bevestigd in de multivariate analyse, zie tabel 20). Terwijl de woningen die gebouwd werden voor 1919 voor 58% van goede, 28% van matige en de rest (15%) van

slechte tot zeer slechte kwaliteit zijn, zijn er weinig woningen in slechte tot zeer slechte staat (minder dan 4%) als ze in de periodes na 1980 werden gebouwd. Het aandeel woningen in goede staat stijgt sterk over de bouwperiodes heen, gaande van 57% voor 1945 tot 92% na 2005.

**Tabel 16      Synthese-index voor fysieke staat van de woningen, volgens bouwperiode, Vlaanderen, 2013  
(methode Vanneste et al., 2004)**

% <sup>1</sup>	Goed	Matig	Slecht	Zeer slecht
Voor 1919	57,6	27,6	12,9	1,9
1919-1945	53,6	30,3	14,5	1,7
1946-1960	61,8	23,0	13,7	1,5
1961-1970	64,0	24,1	11,1	0,8
1971-1980	70,0	22,2	7,2	0,6
1981-1990	78,4	17,5	3,8	0,3
1991-2000	89,0	10,4	0,6	0,0
2001-2005	87,8	8,9	3,3	0,0
Na 2005	90,6	8,3	1,0	0,1
Chi <sup>2</sup> -test <sup>2</sup>	**			

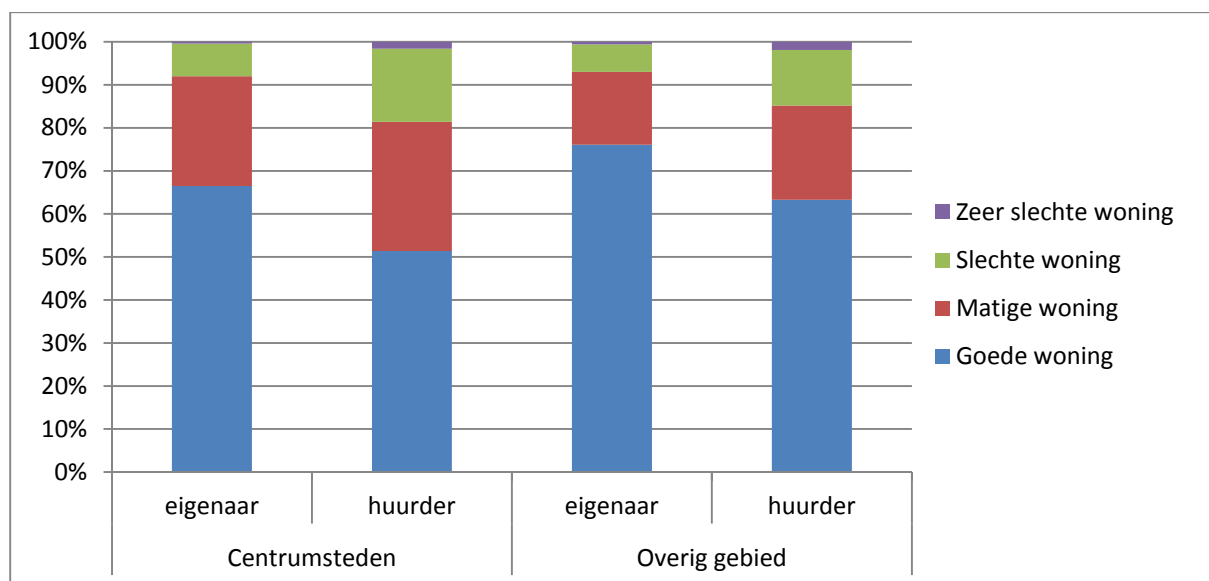
<sup>1</sup> De percentages zijn berekend zonder rekening te houden met de respondenten die 'weet niet' hebben geantwoord of geen antwoord hebben gegeven. Bij de private huurders zijn er 27% en bij de sociale huurders 20% die de bouwperiode van de woning niet kennen. Bij de eigenaars is dit slechts 3%.

<sup>2</sup> Pearson Chi<sup>2</sup>-test: \*\*significant op 1% (p<0,01); \*significant op 5% (p<0,05) voor verschil in verdeling staat van de woning over de bouwjaren.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Figuur 1, die de resultaten van de subjectieve kwaliteitsindex toont naar eigendomsstatuut en centrumstad/overig gebied, toont duidelijk aan dat huurders in de centrumsteden het minst waarschijnlijk in een woning van goede kwaliteit wonen (51%) en eigenaars buiten de centrumsteden het meest waarschijnlijk (76%). Aan het andere uiterste is ook het aandeel woningen dat van slechte of zeer slechte kwaliteit het hoogst bij de huurders in de centrumsteden (19%): bijna één op vijf huurders in een centrumstad woont in een woning die van slechte tot zeer slechte kwaliteit is.

**Figuur 1** Synthese-index voor fysische staat van de woningen, volgens centrumstad/overig gebied en deelmarkten, Vlaanderen, 2013

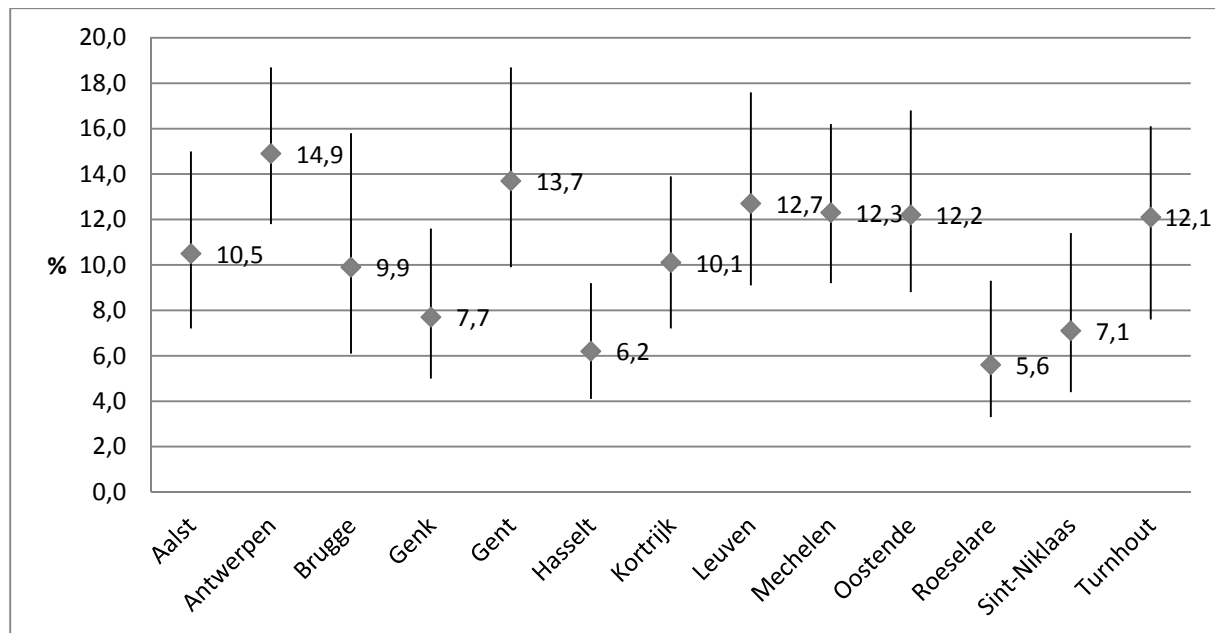


\* N eigenaar centrumsteden: 3 676; N huurder centrumsteden: 1 401; N eigenaar overig gebied: 3 833; N huurder overig gebied: 755.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

In figuur 2 zien we de percentages slechte tot zeer slechte woningen naar de 13 centrumsteden. Steden met een hoog percentage (meer dan 10%) woningen in slechte tot zeer slechte staat zijn Antwerpen, Gent, Leuven, Mechelen, Oostende en Turnhout. De steden met de relatief lagere percentages woningen in slechte tot zeer slechte staat (8% of lager) zijn Genk (8%), Hasselt (6%), Roeselare (6%) en Sint-Niklaas (7%).

**Figuur 2 Aandeel slechte tot zeer slechte woningen per centrumstad, met 95%-betrouwbaarheidsinterval, Vlaanderen, 2013**



<sup>1</sup> N=5 195.

<sup>2</sup> Pearson Chi<sup>2</sup>-test voor verschil in percentage slechte tot zeer slechte woningen over de centrumsteden:  
\*\*significant op 1%.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Naast de opdeling volgens het al dan niet gelegen zijn van de woning in een centrumstad, toont tabel 15 ook de resultaten volgens de samengestelde ruimtelijke variabele die de stedelijke gebieden verdeelt volgens grootstedelijk, regionaalstedelijk of kleinstedelijk gebied. De niet-stedelijke gebieden worden verdeeld volgens platteland of overgangsgebied.

We vinden dat het percentage woningen van goede kwaliteit een negatief verband vertoont met de graad van verstedelijking: in grootstedelijke gebieden vinden we slechts 56% woningen van goede kwaliteit terwijl er 75% op het platteland te vinden zijn (en voor alle gebieden daartussenin een stijgend percentage woningen van goede kwaliteit voor minder stedelijke gebieden). De grootste 'sprong' in toename van het aantal procentpunten in het percentage woningen van goede kwaliteit bestaat tussen de woningen in grootstedelijk en regionaalstedelijk gebied (56 t.o.v. 68% woningen van goede kwaliteit). Verder tonen de cijfers in tabel 15 dat het percentage goede woningen niet gestegen is in de categorie die al in 2005 het laagste percentage woningen van goede kwaliteit bevatte, namelijk de grootstedelijke gebieden, waardoor de kwaliteitskloof tussen grootstedelijke en andere gebieden vergroot.

Volgens de provincies vinden we het laagste percentage woningen van goede kwaliteit in Antwerpen (66%) en het hoogste percentage in Limburg (77%). Dit was ook het geval in 2005 (63% versus 69%) maar de discrepantie tussen beide uitersten was veel kleiner en de verschillen tussen de provincies waren niet significant. In 2013 worden de verschillen wel significant. Dit komt door de meer dan gemiddelde toename van het percentage woningen in goede kwaliteit in de provincie met reeds het hoogste percentage goede kwaliteitswoningen in 2005 (Limburg). De woningen lijken in Limburg meer recent te zijn dan in de andere provincies. Vooral het percentage woningen ouder dan 1945 is er aanzienlijk lager (tabel 17). Wat de sterkere toename van het percentage goede woningen in Limburg betreft, deze lijkt niet te verklaren door meer nieuwbouw (de percentages woningen gebouwd sinds 2005 zijn nagenoeg gelijk over alle provincies) dus is misschien eerder te vinden in een hogere

renovatie-activiteit (Tabel 39 toont inderdaad dat de renovatiekans bij eigenaars het hoogst ligt in Limburg en Oost-Vlaanderen maar voor huurders ligt de kans hoger in Oost-Vlaanderen en komt Limburg op de tweede plaats).

**Tabel 17      Bouwperiodes volgens de provincies, Vlaanderen, 2013**

	Antwerpen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Limburg
Voor 1919	7,7	8,5	6,7	9,7	3,8
1919-1945	11,6	11,6	12,7	13,4	7,6
1946-1960	14,6	15,0	14,2	15,7	16,5
1961-1970	16,9	14,6	12,1	12,4	15,4
1971-1980	14,8	15,8	15,3	13,4	16,5
1981-1990	11,1	10,5	11,0	10,4	15,1
1991-2000	10,5	12,3	12,2	11,2	12,0
2001-2005	5,5	4,9	7,6	5,1	6,4
Na 2005	7,3	6,8	8,0	8,9	6,9
% voor 1945	19,3	20,1	19,4	23,1	11,4

Bron: Grote Woononderzoek 2013

### 3.1.2.6 Naar socio-economische achtergrondvariabelen

De volgende tabel (tabel 18) geeft een overzicht van de fysische staat van de woning naar verschillende socio-economische achtergrondkenmerken. Om de evolutie sinds 2005 te kunnen bestuderen, voegen we het percentage goede en het percentage slechte tot zeer slechte woningen uit 2005 toe.

In 2013 is, behalve voor opleidingsniveau, het verschil in verdeling van de kwaliteit (over de categorieën: goed, matig, slecht, zeer slecht) van woningen voor elk kenmerk significant. De oudste leeftijdscategorie heeft gemiddeld de hoogste kans om in een goede woning te wonen (78%), net zoals koppels zonder kinderen (76%) en (brug)gepensioneerden (77%). Hiermee samenhangend zijn het de gezinnen zonder tewerkgestelden die de hoogste kans hebben om in een goede woning te wonen (72%). Het feit dat ouderen in woningen van betere kwaliteit lijken te wonen, wordt waarschijnlijk mede verklaard door de belevingsaanpassing waarbij de gebreken aanvaard worden (Vanden Boer, 1999) of door de andere (lagere) kwaliteitsnormen of -verwachtingen van oudere bewoners. In Vanden Boer wordt het proces van belevingsaanpassing gezien als één van de redenen waarom vele ouderen zeer tevreden blijken te zijn met hun huisvestingssituatie, zelfs al zijn de omstandigheden niet zo gunstig. Bevestiging hiervoor vinden we in de kleinere leeftijdsverschillen inzake de aandelen ontoereikende woningen op basis van de screeningsmethodiek van het GWO 2013 (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015) en de relatief lagere correlatie tussen de subjectieve synthese-index en de score van de technische kwaliteit gebaseerd op de rapportage van de enquêteur voor de oudste leeftijdsgroep (zie tabel 26). Dus we kunnen vermoeden dat bij de oudste leeftijdsgroep de subjectieve kwaliteitsbeleving overgewaardeerd is ten opzichte van de gescreende technische kwaliteit.

De kans om in een goede woning te wonen stijgt met het inkomen in de eerste vier categorieën, van 63% in het laagste inkomensquintiel tot 74% in het vierde, maar stijgt niet verder in het hoogste inkomensquintiel. Belgen hebben meer kans dan bewoners van een andere EU nationaliteit en dan bewoners van een niet-EU nationaliteit om in een goede woning te wonen (respectievelijk 70, 63 en 54%).

In 2013 wonen niet-EU bewoners, werkloze en arbeidsongeschikte bewoners, in ongeveer één op vijf gevallen in een slechte tot zeer slechte woning. Andere groepen die een hoger dan gemiddelde

kans lijken te hebben (meer dan 10%) om in een slechte tot zeer slechte woning te wonen zijn: de twee jongste leeftijdscategorieën, alleenstaanden en eenoudergezinnen, de laagste twee inkomensquintielen en ook bewoners uit de EU (niet-Belg).

Tegenover 2005 vinden we een significante stijging van het percentage woningen van goede subjectieve kwaliteit en een status quo van het percentage woningen van slechte tot zeer slechte kwaliteit. De procentpuntstijging in het percentage goede woningen is echter niet voor alle groepen statistisch significant. Zo vinden we geen significante toename in het percentage woningen bij de 35- tot 44-jarigen, eenoudergezinnen, gezinnen met een referentiepersoon die hoger onderwijs heeft genoten, een referentiepersoon die op ziekte- of bevallingsverlof of op een andere wijze arbeidsongeschikt is, huishoudens met twee tewerkgestelden, en de twee laagste maar ook het hoogste inkomensquintiel. Voor het merendeel zijn dit groepen waar een hoger dan gemiddeld percentage slechte tot zeer slechte woningen aanwezig is.

Het aandeel slechte tot zeer slechte woningen is algemeen onveranderd gebleven, maar voor bepaalde categorieën is dit percentage wel significant toegenomen. Dit zijn vooral de oudere huishoudens (65+, (brug)gepensioneerd en nul tewerkgestelden).

Dus aan de ene kant merken we voor sommige groepen, namelijk de oudere (gepensioneerde) bewoners, een stijging in het percentage goede woningen maar aan de andere kant ook een stijging van het percentage slechte tot zeer slechte woningen. Bij de groep ouderen lijkt er dus een beweging in twee richtingen (polarisatie) aan de gang te zijn: aan de ene kant stijgt het aandeel goede woningen, maar aan de andere kant stijgt ook het aandeel slechte tot zeer slechte woningen.

We willen nogmaals opmerken dat er een verschil kan bestaan tussen de subjectieve antwoorden van de respondenten en de resultaten van de woningscreening. Bijvoorbeeld naar huishoudtype werd er gevonden dat volgens de (subjectieve) bevraging de kwaliteit van de woning het slechtst was bij eenoudergezinnen (17% hiervan woont in slechte tot zeer slechte woningen) terwijl die volgens de woningscreening het slechtst was voor alleenstaanden (47% woont in een woning van ontoereikende kwaliteit) gevolgd door het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit voor de groep eenoudergezinnen (41%) (zie Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015). Voor een gedetailleerde vergelijking en de correlatie tussen de subjectieve synthese-index van de fysische staat en de het ontoereikend zijn van de kwaliteit van een woning op basis van de screening, verwijzen we naar deel 3.1.3.



**Tabel 18      Synthese-index voor fysische staat van de woningen, naar achtergrondvariabelen, Vlaanderen, 2013 (methode Vanneste et al., 2004)**

	2013					2005	
	Goed <sup>2</sup>	Matig	Slecht	Zeer slecht	Slecht/zeer slecht <sup>3</sup>	Goed	Slecht/zeer slecht
Vlaanderen	69,6**	20,6	8,9	0,9	9,8	65,5	9,4
Leeftijdscategorie							
18-34 jaar	60,4*	24,9	13,0	1,7	14,7	54,2	16,6
35-44 jaar	63,2	24,3	11,9	0,7	12,6	62,2	11,9
45-64 jaar	70,2*	20,9	7,9	0,9	8,8	66,7	8,4
65+	77,5**	15,7	6,3	0,6	6,9*	71,8	4,9
Chi²-test 2013	**						
Huishoudtype							
Alleenstaande	65,7**	23,5	9,9	1,0	10,9	59,7	11,2
Eenoudergezin	59,3	23,6	15,6	1,6	17,2	54,2	15,3
Koppel zonder kind	75,9**	16,9	6,4	0,7	7,1	71,8	5,7
Koppel met kind	70,5*	19,6	9,1	0,8	9,9	66,2	9,5
Andere	60,9 <sup>n.b.</sup>	29,6	8,3	1,2	9,5 <sup>n.b.</sup>	69,3	11,4
Chi²-test 2013	**						
Opleidingsniveau							
Lager onderwijs	71,9*	18,5	8,4	1,2	9,6	65,4	8,8
Lager middelbaar	70,4*	19,3	9,1	1,2	10,2	65,4	9,1
Hoger middelbaar	68,7*	21,6	9,0	0,7	9,7	64,5	10,2
Hoger onderwijs	69,6	21,2	8,3	0,8	9,1	67,7	8,5
Overige	66,1 <sup>n.b.</sup>	18,5	13,9	1,6	15,5 <sup>n.b.</sup>	56,5	8,9
Chi²-test 2013	n.s.						
Activiteitsstatus							
Tewerkgesteld	67,7*	22,8	8,8	0,8	9,6	64,7	10,4
(Brug)pensioen	76,6**	16,3	6,6	0,6	7,2*	71,5	5,3
Werkloos	54,3*	26,4	16,1	3,3	19,4	43,4	19,7
Ziekteverlof <sup>1</sup> / arbeidsongeschikt	56,6	22,4	18,6	2,4	21,0	55,6	13,0
Overige	68,6 <sup>n.b.</sup>	21,1	9,6	0,7	10,3 <sup>n.b.</sup>	51,2	14,8
Chi²-test 2013	**						
Tewerkgestelden							
0	71,8**	18,1	9,0	1,0	10,0**	67,0	7,5
1	65,3**	24,6	9,3	0,9	10,2	59,6	11,6
2	70,8	20,3	8,1	0,8	8,9	68,8	9,4
Chi²-test 2013	**						
Inkomensquintiel							
1 (laagste)	62,7	23,3	12,5	1,6	14,1	59,8	11,4
2	66,2	21,4	11,2	1,2	12,4	63,0	10,0
3	70,3*	20,6	8,5	0,6	9,1	64,9	9,7
4	73,8**	18,8	6,9	0,5	7,4	67,2	8,7
5 (hoogste)	71,8	21,3	6,3	0,6	6,9	69,7	7,4
Chi²-test 2013	**						
Nationaliteit							
Belg	70,2**	20,3	8,7	0,8	9,5	66,0	9,2
EU (niet-Belg)	63,3 <sup>n.b.</sup>	25,9	9,0	1,8	10,8 <sup>n.b.</sup>	57,4	13,6
Overige	54,1 <sup>n.b.</sup>	26,2	16,6	3,1	19,7 <sup>n.b.</sup>	42,2	6,7
Chi²-test 2013	**						

<sup>1</sup> Inclusief bevallingsverlof.

<sup>2</sup> Pearson Chi²-test voor verschil in percentage goede woningen tussen 2005 en 2013: \*\*significant op 1%; \*significant op 5%; n.b. niet beschikbaar.

<sup>3</sup> Pearson Chi²-test voor verschil in percentage slechte/zeer slechte woningen: \*\*significant op 1%; \*significant op 5%; n.b. niet beschikbaar.

Bron: Grote Woononderzoek 2013; Woonsurvey 2005

### 3.1.2.7 Naar socio-economische achtergrondvariabelen en deelmarkten

Omdat er een groot verschil bestaat in de subjectieve kwaliteit van woningen die bewoond worden door hun eigenaars en woningen die bewoond worden door huurders (zie tabel 13), kan een deel van de observaties in tabel 18 gedreven worden door het feit dat gezinnen met bepaalde socio-economische karakteristieken eerder huurder dan eigenaar zullen zijn, bijvoorbeeld jongere gezinnen hebben een hogere waarschijnlijkheid om huurder te zijn dan oudere gezinnen. Daarom presenteren we de percentages slechte tot zeer slechte woningen (we noemen dit kortweg de slechte woningen in het vervolg van de tekst) voor elk van de socio-economische kenmerken volgens deelmarkt.

Uit tabel 19 komen de volgende zaken naar voor:

1. Er bestaat, net zoals op Vlaams niveau, voor elke subgroep een groot verschil in percentage slechte woningen tussen eigenaars en huurders, waarbij het percentage slechte woningen bij huurders vaak ongeveer dubbel zo hoog ligt als het percentage slechte woningen bij eigenaars. Maar er zijn nergens significante verschillen tussen de percentages slechte woningen in de private en de sociale huurmarkt.
2. Betreffende leeftijd lijken de jongere leeftijdsgroepen (18 tot 34 en 35 tot 44 jaar) die huren meer dan gemiddeld voor de huursector de slechte woningen te bewonen: ongeveer één op vijf huurwoningen is in die leeftijdsklassen van slechte kwaliteit.
3. Naar huishoudtype zien we dat vooral de gezinnen met kinderen die een woning huren, met de grootste waarschijnlijkheid in slechte woningen wonen. Hier zien we dat ongeveer één op vier huurders met kinderen in een woning van slechte kwaliteit woont.
4. Volgens activiteitsstatus lijken het vooral de werkloze en zieke/arbeidsongeschikte huurders te zijn die in de slechte woningen wonen.
5. Naar nationaliteit springen de niet-EU huurders eruit met een veel hoger percentage slechte woningen dan de andere categorieën.
6. Als laatste valt de link met inkomen op bij de huurders: er bestaat een sterk dalende trend in het percentage slechte woningen naarmate het inkomen toeneemt. Deze trend is niet te observeren bij de eigenaars. Als we naar de twee types huurders kijken, lijkt deze observatie gedreven te worden door de private huurmarkt waar bijna één op vier gezinnen in het laagste inkomensquintiel in een slechte woning wonen terwijl dit slechts één op twintig is in het hoogste inkomensquintiel.

De effecten van bepaalde kenmerken zijn echter gelinkt met elkaar. Leeftijd is bijvoorbeeld verbonden met eigendomsstatuut en eigendomsstatuut met type woning en type woning met bouwperiode enzovoort. Om het effect van een bepaalde factor af te zonderen, zullen we in het volgende deel een multivariate analyse uitvoeren om de fysische staat van de woning te verklaren.

**Tabel 19 Slechte tot zeer slechte woningen, woningen naar achtergrondvariabelen en deelmarkten, Vlaanderen, 2013 (methode Vanneste et al., 2004)**

	Eigenaar	Huurder	Significantie <sup>1</sup>	Private huur	Sociale huur	Significantie <sup>1</sup>
<b>Vlaanderen</b>	<b>7,2</b>	<b>16,3</b>	<b>**</b>	<b>16,3</b>	<b>16,4</b>	<b>n.s.</b>
<i>Leeftijdscategorie</i>						
18-34 jaar	11,8	18,9	**	18,6	20,5	n.s.
35-44 jaar	8,3	21,4	**	20,4	25,7	n.s.
45-64 jaar	6,2	16,3	**	16,5	16,0	n.s.
65+	6,1	9,7	*	9,3	10,5	n.s.
<i>Huishoudtype</i>						
Alleenstaande	7,8	14,4	**	14,7	13,5	n.s.
Eenoudergezin	11,0	25,6	**	25,5	225,8	n.s.
Koppel zonder kind	6,0	12,1	**	11,9	12,6	n.s.
Koppel met kind	7,6	22,9	**	22,8	23,3	n.s.
Andere	6,5	14,4	*	15,3	12,7	n.b.
<i>Opleidingsniveau</i>						
Lager onderwijs	6,9	14,6	**	16,2	12,3	n.s.
Lager middelbaar	7,2	16,8	**	18,3	13,2	n.s.
Hoger middelbaar	6,9	16,3	**	16,3	16,5	n.s.
Hoger onderwijs	7,5	15,5	**	14,0	26,7	n.s.
Overige	8,7	23,8	*	22,7	25,0	n.b.
<i>Activiteitsstatus</i>						
Tewerkgesteld	7,7	14,6	**	13,8	18,8	n.s.
(Brug)pensioen	6,0	11,3	**	10,2	13,8	n.s.
Werkloos	10,0	25,2	**	28,7	17,0	n.s.
Ziekteverlof <sup>2</sup> / arbeidsongeschikt	12,6	27,9	**	32,4	19,6	n.b.
Overige	6,4	18,3	**	20,2	14,6	n.s.
<i>Tewerkgestelden</i>						
0	6,8	17,3	**	18,2	15,6	n.s.
1	6,9	15,2	**	14,7	17,3	n.s.
2	7,9	15,8	**	14,8	25,2	n.s.
<i>Inkomensquintiel</i>						
1 (laagste)	7,5	22,6	**	24,0	20,2	n.s.
2	8,4	19,0	**	21,5	14,2	n.s.
3	7,3	14,7	**	14,5	16,5	n.s.
4	6,6	10,9	*	10,0	18,8	n.s.
5 (hoogste)	6,9	5,2	n.s.	5,5	0,0	n.s.
<i>Nationaliteit</i>						
Belg	7,2	15,7	**	15,6	16,2	n.s.
EU (niet-Belg)	6,2	16,2	*	18,0	0,0	n.b.
Overige	5,7	23,5	*	23,5	23,5	n.s.

<sup>1</sup> Pearson Chi<sup>2</sup>-test voor verschil in percentage slechte tot zeer slechte woningen tussen eigenaars en huurders en tussen private en sociale huurders: \*\*significant op 1%; \*significant op 5%; n.s. niet significant; n.b. ontbrekende test statistiek doordat er een stratum is met slechts één sampling unit.

<sup>2</sup> Inclusief bevallingsverlof.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

### 3.1.2.8 Multivariate analyse: naar alle kenmerken

Op basis van de vorige analyses kunnen we enkel uitspraken doen over het verband tussen twee variabelen maar doordat bepaalde variabelen onderling zeer sterk gelinkt zijn - bijvoorbeeld woningen gelegen in centrumsteden en de bouwperiode van de woningen: er zijn meer oude woningen in de centrumsteden - is het niet duidelijk of de uitspraken die we doen werkelijk te verklaren zijn door de variabele die we bespreken of door een achterliggende variabele. Daarom maken we gebruik van multivariate analysetechnieken om hier zo goed mogelijk voor te corrigeren. Door het samen opnemen van de variabelen die we voorheen besproken hebben, worden de effecten gefilterd voor mogelijke achterliggende correlaties tussen de voorheen besproken variabelen.

In tabel 20 presenteren we de resultaten van een regressie waarbij de staat van de woning wordt verklaard aan de hand van ruimtelijke variabelen (woning gelegen in de centrumstad of niet en de provincie waar de woning gelegen is), het eigendomsstatuut en type huurder, het type woning en de socio-economische kenmerken (equivalente inkomensquintielen, leeftijd, huishoudtype, opleidingsniveau, activiteitsstatus en nationaliteit). Omdat de ouderdom van de woning een grote rol kan spelen in de verklaring van de kwaliteit maar tevens gelinkt is met vele van de andere verklarende variabelen, zoals ruimtelijke opdeling, eigendomsstatuut en huurderstype, leeftijd van de bewoner, etc. tonen we de resultaten eerst zonder en vervolgens met de bouwperiode.

Om het interpreteren van de coëfficiënten in de tabel te vergemakkelijken, draaien we de waarden van de index om (namelijk van 1 = 'goed' tot 4 = 'zeer slecht' naar 1 = 'zeer slecht' tot 4 = 'goed'). Door de volgorde om te keren, kan een positief teken ook geïnterpreteerd worden als een positief effect, namelijk het bestaan van een hogere kans om in een woning van goede kwaliteit te wonen. Een negatief teken duidt dan op een lagere kans om in een woning van goede kwaliteit te wonen.

We zien dat verschillen in de staat van de woning kunnen verklaard worden door (tabel 20, kolom 1: 'zonder bouwperiode' en kolom 2: 'met bouwperiode'):

1. Provinciale verschillen: de woningen in West-Vlaanderen en Limburg lijken van betere kwaliteit te zijn dan deze in Antwerpen. En de woningen in Limburg zijn ook beter dan de woningen in Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen (zie 'bijkomende testen', onderste luik in tabel 20). Zoals we konden zien in tabel 17 zijn de woningen in Limburg recenter van aard, wat een deel van dit kwaliteitseffect verklaart. Eens gecorrigeerd wordt voor de bouwperiode verzwakken de provinciale effecten maar het blijft wel zo dat de kans om in een goede woning te wonen hoger is in Limburg en West-Vlaanderen dan in Antwerpen.
2. Verschillen naar centrumstad/overig gebied: in de centrumsteden heeft men een lagere kans om in een woning van goede kwaliteit te wonen dan buiten de centrumsteden. Dit valt echter volledig te verklaren door het oudere woningenbestand in de centrumsteden. Gecorrigeerd voor de bouwperiode is er namelijk geen verschil te merken tussen de kwaliteit van woningen in en buiten de centrumsteden.
3. Verschillen naar eigendomstype: huurders hebben een significant lagere kans dan eigenaars om in een woning van goede kwaliteit te wonen. Tussen private en sociale huurders zijn er geen significante verschillen als we de bouwperiode buiten beschouwing laten maar is er wel een verschil als we corrigeren voor bouwperiode (zie 'bijkomende testen'). Sociale huurders wonen in recentere woningen waardoor er gemiddeld gezien geen verschil in kwaliteit tussen sociale en private huurders bestaat. Eens we de bouwperiode mee opnemen, lijkt de kwaliteit van de sociale huurwoningen lager te zijn dan deze van de private huurwoningen.
4. Verschillen naar woningtype: meergezinswoningen zijn van betere kwaliteit. We merken hier op dat dit in strijd is met wat eerder bleek uit tabel 14. Dit is hoogst waarschijnlijk te wijten aan het

feit dat in de bivariate analyse in tabel 14 niet gecorrigeerd is voor het feit dat meergezinswoningen vaker verhuurd worden dan eengezinswoningen die eerder door eigenaars bewoond worden. Als er dus gecorrigeerd wordt voor het verschil tussen eigenaars en huurders, zoals in de multivariate analyse gebeurt, vinden we dat meergezinswoningen gemiddeld van betere kwaliteit zijn dan eengezinswoningen. We moeten hier wel opmerken dat meergezinswoningen vaak recenter zijn. Eens we corrigeren voor de bouwperiode, valt dit effect weg en lijkt er geen verschil meer te bestaan tussen eengezins- en meergezinswoningen.

5. Inkomensverschillen: er bestaat een verschil in kwaliteit tussen de twee laagste en de drie hoogste inkomensquintielen, waarbij de midden- tot hogere inkomens in woningen van betere kwaliteit wonen. Dit effect lijkt bijna volledig te wijten aan de ouderdom van de huizen waarin deze groepen wonen, met de hogere inkomens in de nieuwere huizen (18% van de woningen uit het hoogste inkomensquintiel werden gebouwd na 2000 terwijl dit net geen 10% is bij het laagste inkomensquintiel), want eens gecorrigeerd voor bouwperiode vallen de meeste inkomenseffecten weg. Wel blijft een verschil tussen het tweede laagste inkomensquintiel en het derde en vierde inkomensquintiel over (zie 'bijkomende testen'). Dit resterende effect is moeilijk te verklaren.
6. Leeftijdseffecten: hoe ouder men is, hoe beter de kwaliteit van de woning. De oudste leeftijdscategorie woont met de meeste waarschijnlijkheid in een goede woning. Daar oudere bewoners ook in oudere, en dus minder kwaliteitsvolle woningen wonen, zou men verwachten dat dit effect andersom zou zijn en dat het positieve leeftijdseffect pas ontstaat eens er gecorrigeerd werd voor de ouderdom van de woning. Het is mogelijk wel het geval dat jongeren die in oude huizen wonen (die ze misschien willen verbouwen) eerder de gebreken eraan (of er grote of kleine herstellingen nodig zijn) zullen melden, omdat ze net van plan zijn deze nog te verbeteren, dan de ouderen die in oude huizen wonen en niet meer van plan zijn nog werken uit te voeren. Het bestaan van een positief leeftijdseffect, zelfs zonder correctie voor bouwperiode, suggereert een sterke belevingsaanpassing (Vanden Boer, 1999).
7. Huishoudtypeverschillen: koppels (met of zonder kinderen) wonen in betere woningen dan alleenstaanden (met of zonder kinderen). Gecorrigeerd voor bouwperiode blijven de meeste effecten bestaan. Enkel het verschil tussen koppels met kinderen en alleenstaanden zonder kinderen verdwijnt. Dit is waarschijnlijk doordat koppels met kinderen eerder in recente woningen wonen.
8. Verschillen naar activiteitsstatus: gezinnen met een arbeidsongeschikte of zieke referentiepersoon lijken in minder kwaliteitsvolle woningen te wonen dan gezinnen met een werkende of gepensioneerde referentiepersoon.
9. Geen opleidingsverschillen en geen nationaliteitsverschillen.
10. Bouwperiode: de woningen uit de naoorlogse periodes zijn significant van betere kwaliteit dan deze gebouwd voor het einde van de eerste wereldoorlog. Hoe recenter de woning is, des te groter wordt de kans dat het om een woning van goede kwaliteit gaat.<sup>7</sup>

De resultaten in vorige bivariate tabellen worden dus gedeeltelijk bevestigd, zoals de verschillen tussen huurders en eigenaars, maar voor een deel zijn de verschillen te wijten aan achterliggende kenmerken. De resultaten van de multivariate analyse suggereren bijvoorbeeld dat het verschil naar nationaliteit niet lijkt gelinkt te zijn aan nationaliteit an sich maar aan andere factoren die hiermee

---

<sup>7</sup> Het verschil tussen de coëfficiënten voor bouwperiode 1991 tot 2000 en 2001 tot 2005 en is niet significant. Ook het verschil tussen bouwperiode 2001 tot 2005 en na 2005 is niet significant.

verbonden zijn, bijvoorbeeld dat bepaalde groepen eerder in oudere woningen zullen terechtkomen of eerder huurder dan eigenaar zullen zijn.

**Tabel 20** Verklaring subjectieve fysieke staat van de woning via geordende probit regressie <sup>1</sup>, Vlaanderen, 2013

Variabelen	Gelineariseerde coëfficiënten	Signifi- cantie <sup>2</sup>	Gelineariseerde coëfficiënten	Signifi- cantie <sup>2</sup>
	Zonder bouwperiode		Met bouwperiode	
Centrumstad/overig gebied				
Centrumstad (t.o.v. overig gebied)	-0,225	**	-0,042	
Provincies (t.o.v. Antwerpen)				
Vlaams-Brabant	0,084		0,071	
West-Vlaanderen	0,195	**	0,143	*
Oost-Vlaanderen	0,099		0,095	
Limburg	0,299	**	0,207	**
Deelmarkten (t.o.v. eigenaar)				
Private huurder	-0,403	**	-0,311	**
Sociale huurder	-0,383	**	-0,551	**
Gratis bewoner	-0,157		-0,163	
Type woning (t.o.v. eengezinswoning)				
Meergezinswoning	0,318	**	-0,065	
Equivalente inkomensquintielen (t.o.v. laagste quintiel)				
2	0,000		-0,061	
3	0,137	*	0,068	
4	0,236	**	0,084	
5	0,201	**	0,040	
Leeftijdscategorieën (t.o.v. categorie 18 tot 34 jaar)				
35 tot 44 jaar	0,058		0,111	
45 tot 64 jaar	0,221	**	0,253	**
65+	0,463	**	0,537	**
Huishoudtypes (t.o.v. 'alleenstaande')				
Eenoudergezin	-0,064		-0,065	
Koppel zonder kind(eren)	0,176	**	0,143	*
Koppel met kind(eren)	0,192	**	0,093	
Ander huishoudtype	0,180	*	0,153	
Opleidingsniveau (t.o.v. 'lager onderwijs')				
Lager middelbaar	-0,016		0,010	
Hoger middelbaar	-0,009		-0,021	
Hoger onderwijs	-0,029		-0,015	
Ander opleidingsniveau	-0,086		0,146	
Activiteitsstatus (t.o.v. 'werkend')				
(Brug)pensioen	0,023		0,087	
Werkloos	-0,150		-0,084	
Arbeidsongeschikt/ziekte-/bevallingsverlof	-0,283	**	-0,190	*
Andere activiteitsstatus	0,031		0,066	
Nationaliteit (t.o.v. Belg)				
Eu nationaliteit	-0,071		-0,073	
Geen EU nationaliteit	-0,048		-0,001	

**Tabel 20** Verklaring subjectieve fysieke staat van de woning via geordende probit regressie <sup>1</sup>, Vlaanderen, 2013 (vervolg)

Variabelen	Gelineariseerde coëfficiënten	Signifi- cantie <sup>2</sup>	Gelineariseerde coëfficiënten	Signifi- cantie <sup>2</sup>
	Zonder bouwperiode		Met bouwperiode	
<i>Bouwperiode (t.o.v. periode voor 1919)</i>				
1919 tot 1945			-0,011	
1946 tot 1960			0,154	*
1961 tot 1970			0,214	**
1971 tot 1980			0,372	**
1981 tot 1990			0,680	**
1991 tot 2000			1,213	**
2001 tot 2005			1,120	**
2005			1,406	**
<i>Cut-off points</i>				
1	-2,063	**	-1,847	**
2	-0,911	**	-0,657	**
3	-0,073		0,255	
<b>N</b>	<b>9 124</b>		<b>8 340</b>	
<i>Statistieken</i>				
F(30, 1375)/ F(38, 1362)	10,64	**	17,03	**
<b><i>Bijkomende testen</i></b>				
<i>Provincies</i>				
Vlaams-Brabant = West-Vlaanderen				
Vlaams-Brabant = Oost-Vlaanderen				
Vlaams-Brabant = Limburg			**	
West-Vlaanderen = Oost-Vlaanderen				
West-Vlaanderen = Limburg				
Oost-Vlaanderen = Limburg			**	
<i>Deelmarkten</i>				
Huurder: private huurder = sociale huurder				**
<i>Huishoudtype</i>				
Eenoudergezin = koppel met kinderen			**	*
Eenoudergezin = koppel zonder kind			**	**
Koppel met = koppel zonder kinderen				
<i>Inkomensquintiel</i>				
2 = 3			*	*
2 = 4			**	*
2 = 5			**	
3 = 4				
3 = 5				
4 = 5				
<i>Leeftijdscategorie</i>				
35-44 jaar = 45-64 jaar			**	*
35-44 jaar = 65+			**	**
45-64 jaar = 65+			**	**

**Tabel 20** Verklaring subjectieve fysische staat van de woning via geordende probit regressie <sup>1</sup>, Vlaanderen, 2013 (vervolg)

Variabelen	Gelineariseerde coëfficiënten	Signifi- cantie <sup>2</sup>	Gelineariseerde coëfficiënten	Signifi- cantie <sup>2</sup>
	Zonder bouwperiode		Met bouwperiode	
Opleidingsniveau				
Lager middelbaar = hoger middelbaar				
Lager middelbaar = hoger onderwijs				
Hoger middelbaar = hoger onderwijs				
Activiteitsstatus				
Werkloos = pensioen				
Werkloos = arbeidsongeschikt/ziek				
Arbeidsongeschikt = pensioen			**	**
Nationaliteit				
EU = niet-EU				

<sup>1</sup> Ordered probit regression voor geordende categorische variabelen: 1 = zeer slecht; 2 = slecht; 3 = matig; 4 = goed. Een positieve (negatieve) coëfficiënt betekent een hogere (lagere) kans op een woning van goede kwaliteit.

<sup>2</sup> Significantieniveau: \*\*p<0,01; \*p<0,05. Er werd gecorrigeerd voor de surveykarakteristieken.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Omdat uit tabel 19 blijkt dat het verschil in het percentage slechte woningen tussen eigenaars en huurders sterk daalt met hogere inkomensquintielen (gaande van een verschil van 15 percentpunt in het laagste inkomensquintiel tot nul percentpunt in het hoogste) kunnen we vermoeden dat inkomen het effect van het huren of bezitten van een woning op de kwaliteit van die woning beïnvloedt. De cijfers in tabel 19 suggereerden ook dat dit gedreven leek te zijn door een sterk dalend percentage slechte woningen in de private huur alnaargelang het inkomen steeg. Om deze effecten na te gaan voegen we zogenaamde interactie-effecten toe (Pickery, 2008). Daarvoor vervangen we de categorieën inkomensquintiel en eigendomsstatuut/type huurder door een categorische variabele die inkomen en eigendom/type huurder samenvat in de regressies. We krijgen dan 4 x 5 categorieën (4 eigendomsstatuten: eigenaars, private huurders, sociale huurders en gratis bewoners x 5 inkomensquintielen). Alle andere variabelen worden ook mee opgenomen. In tabel 21 tonen we enkel de coëfficiënten voor deze nieuwe categorieën (welke dus moeten vergeleken worden ten opzichte van de basiscategorie eigenaars in het laagste inkomensquintiel).



**Tabel 21 Coëfficiënten van de interactie-variabelen deelmarkten en inkomensquintiel, Vlaanderen, 2013**

Variabele <sup>1</sup>	Zonder bouwperiode			Met bouwperiode		
	Coëf- ficiënt	Signifi- cant	Test per inkomens- quintiel <sup>2</sup>	Coëf- ficiënt	Signifi- cant	Test per inkomens- quintiel <sup>2</sup>
<i>Naar deelmarkt per inkomensquintiel (t.o.v. eigenaars in het laagste inkomensquintiel)</i>						
<i>Eigenaar</i>			= private	= sociale		= private = sociale
Quintiel 2	-0,082		**	*	-0,124	** **
Quintiel 3	0,024		**	*	-0,020	* **
Quintiel 4	0,105		*		-0,003	*
Quintiel 5	0,061				-0,099	
<i>Private huur</i>			= eig.	= sociale		= eig. = sociale
Quintiel 1	-0,647	**	**		-0,583	** **
Quintiel 2	-0,574	**	**		-0,493	** **
Quintiel 3	-0,334	**	**		-0,305	* *
Quintiel 4	-0,134		*		-0,312	* *
Quintiel 5	-0,123				-0,010	
<i>Sociale huur</i>			= eig.	= private		= eig. = private
Quintiel 1	-0,560	**	**		-0,653	** **
Quintiel 2	-0,399	**	*		-0,680	** **
Quintiel 3	-0,441	*	*		-0,682	** **
Quintiel 4	-0,441				-0,522	
Quintiel 5	0,350				-0,090	

<sup>1</sup> Behalve de getoonde variabelen worden alle andere variabelen uit tabel 20 mee opgenomen in deze regressie maar de nauwelijks veranderde coëfficiënten worden hier niet getoond. De coëfficiënten voor gratis bewoners per inkomensquintiel worden ook niet getoond.

<sup>2</sup> De coëfficiënten van eigenaars, private en sociale huurders worden getest op gelijkheid voor hetzelfde inkomensquintiel, dus bv.  $H_0$ =private huurder quintiel 1 = sociale huurder quintiel 1; significantieniveau: \*\*p<0,01; \*p<0,05.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

In de kolom met de coëfficiënten, respectievelijk uit de regressies zonder toevoeging van bouwperiode en met toevoeging van bouwperiode, vinden we dat de gezinnen uit de laagste drie inkomensquintielen van zowel de private als de sociale huurders in woningen wonen die van minder goede kwaliteit zijn dan eigenaars in het laagste inkomensquintiel.

We vinden verder ook dat de observaties op basis van de bivariate analyse bevestigd worden: 1) er zijn geen verschillen tussen private en sociale huurders uit gelijke inkomensquintielen (de verschillen tussen sociale huurders en private huurders per inkomensquintiel zijn namelijk niet significant). Dit is zelfs niet het geval in de regressie inclusief bouwperiode waar het totaaleffect uit tabel 20 wel op een slechtere staat van de sociale huurwoningen duidde. Dit effect kan dus hoogstwaarschijnlijk verklaard worden door het feit dat sociale huurders meer vertegenwoordigd zijn in de lagere inkomensquintielen; 2) de verschillen tussen huurders en eigenaars verkleinen naar de hogere inkomensquintielen toe. Vergeleken met eigenaars uit hetzelfde inkomensquintiel vinden we dat eigenaars in de laagste drie inkomensquintielen in minder slechte woningen wonen dan de private en sociale huurders uit hetzelfde inkomensquintiel. Maar in het hoogste inkomensquintiel wonen private huurders in woningen van vergelijkbare kwaliteit als eigenaars uit hetzelfde (hoogste) quintiel. Voor sociale huurders geldt zelfs voor de twee hoogste inkomensquintielen dat de kwaliteit vergelijkbaar is met de kwaliteit van eigenaarswoningen in dezelfde inkomensquintielen. Het inkomenseffect is sterker aanwezig in de private huursector.

Als we de coëfficiënten (dus het verschil in kwaliteit van woningen ten opzichte van eigenaarswoningen in het laagste inkomensquintiel) van de vijf inkomensquintielen binnen de categorie eigenaars, private huurders en sociale huurders met elkaar vergelijken, dan vinden we dat de staat van

de woning niet significant verschillend is voor inkomensquintielen van de sociale huurders en van de eigenaars. Maar binnen de groep private huurders is de staat van de woning van het hoogste inkomensquintiel (en in de regressie zonder toevoeging van de bouwperiode geldt dit ook voor het tweede hoogste inkomensquintiel) significant minder slecht dan dat van de twee laagste inkomensquintielen. Dus de sociale huurders, van gelijk welk inkomensquintiel, wonen in woningen van vergelijkbare kwaliteit. Hetzelfde geldt voor eigenaars. Bij private huurders van verschillende inkomensquintielen is er wel een verschil.

De conclusies van de multivariate analyse zijn dus de volgende:

- de bouwperiode van de woning is een zeer sterke determinant van de beleving van de kwaliteit: hoe jonger de ouderdom van de woning, hoe meer men deze als zijnde van betere kwaliteit ervaart;
- de bouwperiode van de woningen waar men toegang toe heeft, kan subjectieve kwaliteitsverschillen tussen centrumsteden en niet-centrumsteden en tussen de twee laagste en de hogere inkomensquintielen verklaren.

Er bestaat ook een leeftijdsverschil, waar de kans dat men in woningen woont die ervaren worden als zijnde van betere kwaliteit, stijgt met leeftijd, en dit kan niet verklaard worden door een verschil in toegang tot woningen van recentere bouwperiode. De verklaring zou hier de belevingsaanpassing kunnen zijn (bevestiging van deze hypothese wordt ook gevonden uit de resultaten van de vergelijking tussen de subjectieve en de technische kwaliteit, zie verder).

Voor woningen van hetzelfde bouwjaar, bestaat er een verschil in kwaliteitsbeleving tussen de private en de sociale huurders, waarbij de kwaliteit van de woning van de sociale huurders als zijnde minder goed wordt beschouwd. Wanneer niet gecorrigeerd wordt voor bouwperiode, wordt er geen verschil gevonden tussen sociale en private huurders vermoedelijk omdat sociale huurders in relatief recentere woningen wonen.

Als het inkomenseffect en het huurdereffect verder uitgespit worden, wordt er vastgesteld dat er tussen sociale en private huurders van gelijke inkomensquintielen geen verschillen bestaan in de subjectieve kwaliteitsbeleving, ook niet voor woningen van een zelfde bouwperiode. Het gevonden effect tussen private en sociale huurders is dus geen huursectoreffect maar eerder een inkomenseffect waarbij de huurders uit de laagste twee inkomensquintielen (die bij de sociale huurders 81% vertegenwoordigen en bij de private 49%) vermoedelijk mee bepaald door het gevoel een beperkte woning-(en locatie-)keuze te hebben (zie ook later 3.1.3), minder tevreden zijn met (onder andere) de kwaliteitsaspecten van de woning.

### **3.1.3 Vergelijking subjectieve beleving van de kwaliteit van de woning met de technische woningkwaliteit**

Hoewel beide kwaliteitsmetingen niet helemaal vergelijkbaar zijn - de ene is namelijk gebaseerd op de antwoorden van de bewoners en de andere op de rapportage van een getrainde enquêteur en de methode van berekening is niet gebaseerd op dezelfde componenten - is het belangrijk te weten in welke mate de resultaten van beide metingen bij elkaar aanleunen. Een additioneel element dat de vergelijking tussen de twee indicatoren enigszins vertroebeld is het feit dat de berekening van de subjectieve index van de fysische staat van de woning de berekening van 2005 volgt omwille van de vergelijkbaarheid met de resultaten van de Woonsurvey 2005. Deze is echter gebaseerd op het technisch verslag zoals het in 2004 in voege was. Sindsdien is het technisch verslag al twee maal

aangepast.. Dit kan ertoe leiden dat er een discrepantie is ontstaan in de (gewichten van/beoordeling van) de onderdelen van de subjectieve index en de verdeling in de vier categorieën voor de kwaliteit van de woning en de indicator voor de technische kwaliteit van de woning. Dit moet dus ook in gedachten gehouden worden bij het evalueren van de subjectieve meting (of de persoonlijke beleving en rapportering van de kwaliteit) als benadering van de technische kwaliteit.

De vergelijkingsoefening wordt uitgevoerd voor de groep respondenten waarbij de woningscreening is uitgevoerd en waarvoor de indicator voor de technische woningkwaliteit kon worden berekend (N=4 724). Omwille van een verschillende steekproef kunnen de percentages op basis van de antwoorden van de bewoners die in dit deel gerapporteerd worden, licht afwijken van de percentages in de rest van het rapport.

We bespreken ten eerste de beoordeling van vochtschade. Ten tweede worden de verschillende componenten waarop de subjectieve synthese-index is gebaseerd vergeleken. Daarna komt de correlatie tussen beide gesynthetiseerde kwaliteitsbeoordelingen aan bod.

Omdat de aanwezigheid van vochtschade een integraal deel uitmaakt van de kwaliteit van de woning willen we de beleving van de bewoner inzake vochtschade vergelijken met de vochtschade zoals ze gerapporteerd werd door de enquêteur (tabel 22 en tabel 23). Omdat de aanwezigheid van een vochtige muur of vloer het best kan vergeleken worden (de andere bevraagde/geobserveerde categorieën vochtschade vallen niet helemaal samen), besteden we hier het meeste aandacht aan.

In het algemeen zien we niet veel verschil in de percentages woningen met vochtschade gebaseerd op de antwoorden van de bewoner of de beoordeling door de enquêteur. Wat wel opvalt, is het significante verschil van het percentage sociale huurwoningen met een lekkend dak: volgens de antwoorden van de bewoner is dit bij 8% van de woningen het geval en volgens de beoordeling van de enquêteur bij 23%. In het geval van de beoordeling door de enquêteur betreft dit echter wel een meer uitgebreide opname, namelijk waar insijpelend vocht via dak of bovenliggend verdiep in begrepen is. Het grote verschil zou dan kunnen suggereren dat er bij de sociale huurwoningen relatief meer insijpelend vocht via dak of bovenliggende verdiepen is te vinden of dat de bewoners relatief minder goed de situatie van het dak kunnen inschatten.

**Tabel 22 Aanwezigheid van vochtschade in de woning (%), beoordeling bewoner versus enquêteur, naar deelmarkt, Vlaanderen, 2013**

%	Totaal		Eigenaar		Private huurder		Sociale huurder	
	Bew.	Enq.	Bew.	Enq.	Bew.	Enq.	Bew.	Enq.
Vochtschade aanwezig	18,4	23,8	14,2	18,3	27,1	34,3	33,2	45,2 <sup>3</sup>
Lekkend dak <sup>1</sup>	5,5	10,2	4,4	7,2	8,9	15,4	8,0	22,8 <sup>3</sup>
Vochtige muur of vloer	14,4	16,2	10,9	12,3	20,7	22,8	27,8	33,6
Rottend raamwerk <sup>2</sup>	4,9	8,1	3,2	5,7	9,5	14,4	8,1	12,9
<b>N</b>	<b>4 686-4 715</b>	<b>4 724</b>	<b>3 520-3 523</b>	<b>3 529</b>	<b>690-706</b>	<b>706</b>	<b>377-387</b>	<b>388</b>

<sup>1</sup> Insijpelend vocht via bovenliggend verdiep/dak in het geval van beoordeling enquêteur.

<sup>2</sup> In geval beoordeling enquêteur 'slechte staat raam langs binnenzijde'.

<sup>3</sup> Significante verschillen tussen bewoner en enquêteur bij Chi<sup>2</sup>-toets op 0,05.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Wat betreft de verschillende leeftijdscategorieën zien we verschillen in de aanwezigheid van een vorm van vochtschade, vooral de aanwezigheid van een vochtige muur of vloer. Gebaseerd op de antwoorden van de bewoners is er een negatief verband tussen de aanwezigheid van een vochtige muur of vloer en leeftijd: het komt minder voor al naargelang de leeftijd hoger wordt. Deze relatie wordt ook werkelijk geobserveerd (op basis van de beoordeling van de enquêteur) (tabel 23). Het

verschil met de percentages gebaseerd op de antwoorden van de bewoners is voor elke leeftijds-categorie klein (en nergens significant). We kunnen dus concluderen dat de bewoner vochtschade goed kan beoordelen.

**Tabel 23      Aanwezigheid van vochtschade in de woning (%), beoordeling bewoner versus enquêteur, naar leeftijd, Vlaanderen, 2013**

%	18-34 jaar		35-44 jaar		45-64 jaar		65 jaar en ouder	
	Bew.	Enq.	Bew.	Enq.	Bew.	Enq.	Bew.	Enq.
Vochtschade aanwezig	22,9	29,9	23,9	26,6	17,4	24,0	14,5	18,7
Lekkend dak <sup>1</sup>	7,4	12,7	5,8	13,0 <sup>3</sup>	5,5	9,9	4,4	7,5
Vochtige muur of vloer	20,1	22,7	18,7	16,3	12,8	16,4	11,2	12,5
Rottend raamwerk <sup>2</sup>	4,6	9,9	4,4	10,7 <sup>3</sup>	5,2	7,7	4,9	6,4
<b>N</b>	<b>685-691</b>	<b>692</b>	<b>688-694</b>	<b>696</b>	<b>2 065-2 078</b>	<b>2 082</b>	<b>1 244-1 248</b>	<b>1 250</b>

<sup>1</sup> Insijpelend vocht via bovenliggend verdiep/dak in het geval van beoordeling enquêteur.

<sup>2</sup> In geval beoordeling enquêteur 'slechte staat raam langs binnenzijde'.

<sup>3</sup> Significante verschillen tussen bewoner en enquêteur bij Chi<sup>2</sup>-toets op 0,05.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Ten tweede willen we de beoordeling van de respondent over de kwaliteit van de componenten waarop de synthese-index over de staat van de woning gebaseerd is, vergelijken met de beoordeling van de enquêteur.

Behalve voor de elektrische installatie, lijkt er voor elke component een verschil in het percentage in goede staat (bewoner) versus het percentage zonder gebreken (enquêteur) te bestaan. Dit verschil is het grootst voor de beoordeling van de staat van de binnenmuren, de dakgoot en het dak. De staat van de binnenmuren lijkt door de bewoners hoger ingeschat te worden dan door de enquêteur terwijl de staat van de dakelementen lager ingeschat wordt door de bewoner. Voor de buitenmuren en de ramen is het ook zo dat de bewoner de staat ervan lager lijkt in te schatten dan de opgeleide enquêteur doet.

Zoals eerder al vermeld, verschillen de afwijkingen (procentpunten verschil tussen het percentage uit de antwoorden van de bewoners en de percentages afgeleid uit de rapportage van de enquêteurs) niet zeer sterk tussen de verschillende deelmarkten, op de beoordeling van de elektrische installatie na. In dit geval lijkt er een grote discrepantie te bestaan tussen de antwoorden van de sociale huurders en de gerapporteerde staat van de elektrische installatie door de enquêteur, waarbij de sociale huurder de staat van de elektrische installatie veel slechter beoordeelt dan wat genoteerd werd door de enquêteur. Inzake de elektrische installatie zijn eigenaars veel eerder geneigd de kwaliteit ervan te overschatten. Terwijl op basis van de antwoorden van de bewoners de kwaliteit van de elektrische installatie het minst goed lijkt bij de sociale huurwoningen (slechts 79% in goede staat), is ze daar in werkelijkheid het best (94% zonder gebreken). Ook de nood aan grote herstellingen (tabel 25) is voor de elektrische installatie door de sociale huurders hoger beoordeeld dan in werkelijkheid noodzakelijk is terwijl dit door eigenaars veel lager dan werkelijk noodzakelijk werd beoordeeld.

**Tabel 24 Woningelementen in goede staat (bewoner) versus zonder gebreken (enquêteur), naar deelmarkten, Vlaanderen, 2013**

%	Elektrische installatie <sup>1</sup>		Binnen-muren		Buiten-muren		Ramen		Dakgoot		Dak		N
	Bew.	Enq.	Bew.	Enq.	Bew.	Enq.	Bew.	Enq.	Bew.	Enq.	Bew.	Enq.	
<b>Totaal</b>	<b>88,6</b>	<b>88,7</b>	<b>88,9</b>	<b>82,9</b>	<b>88,5</b>	<b>91,9</b>	<b>87,4</b>	<b>90,8</b>	<b>89,3</b>	<b>96,1</b>	<b>90,2</b>	<b>95,9</b>	<b>4 724</b>
<i>Deelmarkten</i>													
Eigenaar	91,9	89,0	93,5	85,9	91,1	93,4	90,8	93,5	90,2	96,7	91,0	96,1	3 529
Private huurder	81,7	85,8	81,0	78,8	83,9	89,0	78,9	83,9	87,0	94,2	87,3	95,6	706
Sociale huurder	78,9	94,2	71,8	70,6	79,0	87,7	79,8	86,7	88,0	93,5	90,0	95,7	388

<sup>1</sup> Bij de beoordeling van de elektrische installatie door de enquêteur werden enkel de elementen van de zekeringskast in beschouwing genomen. De loshangende stopcontacten en de aanwezigheid van elektrische toestellen in de veiligheidszone van bad en/of douche zijn buiten beschouwing gelaten.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

**Tabel 25 Nood aan grote herstellingen (bewoner) versus uitgebreide gebreken (enquêteur), Vlaanderen, 2013**

%	Elektrische installatie <sup>1</sup>		Binnen-muren		Buiten-muren		Ramen		Dakgoot		Dak <sup>2</sup>		N
	Bew.	Enq.	Bew.	Enq.	Bew.	Enq.	Bew.	Enq.	Bew.	Enq.	Bew.	Enq.	
<b>Totaal</b>	<b>3,5</b>	<b>7,3</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>4,4</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>	<b>2,8</b>	<b>4,1</b>	<b>3,4</b>	<b>4 724</b>
<i>Deelmarkten</i>													
Eigenaar	2,2	7,8	1,1	2,4	2,0	0,7	3,1	2,4	3,5	2,3	4,0	3,4	3 529
Private huurder	7,4	6,3	5,3	2,8	4,6	1,7	8,8	6,6	4,0	4,1	5,2	3,3	706
Sociale huurder	4,5	2,2	8,3	3,9	6,9	2,0	6,3	6,1	5,4	5,1	3,0	3,8	388

<sup>1</sup> Bij de beoordeling van de elektrische installatie door de enquêteur werden enkel de elementen van de zekeringskast in beschouwing genomen. De loshangende stopcontacten en de aanwezigheid van elektrische toestellen in de veiligheidszone van bad en/of douche zijn buiten beschouwing gelaten.

<sup>2</sup> Bij de beoordeling van het dak zijn niet enkel de uitgebreide gebreken opgenomen, ook de niet-algemene gebreken van doorbuiging, losliggende elementen en sterk beschadigde elementen zijn opgenomen.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Op basis van de vergelijking naar de zes bevraagde componenten is het niet gemakkelijk een eenduidige conclusie te trekken over de beoordelingskracht van de bewoners inzake de staat van de woning. De beoordeling van deze zes componenten vormde de basis voor de berekening van de subjectieve synthese-index over de staat van de woning die resulteerde in vier categorieën: woningen van goede, matige, slechte en zeer slechte kwaliteit. De subjectieve synthese-index kan dan best vergeleken worden met de index die berekend werd uit de woningscreening. Voor de gescreende woningen werden een omvattende reeks woningelementen getoetst tegen een aantal kwaliteitscriteria. Hieruit resulteerde een score. Op basis van deze score konden de woningen worden ingedeeld in woningen van toereikende kwaliteit (een score van minder dan 15 punten) of van ontoereikende kwaliteit (een score van 15 of meer punten).

De correlatie tussen deze verdeling (bestaande uit twee categorieën) en de subjectieve synthese-index (bestaande uit vier categorieën) is 0,3 (zie tabel 26). De correlatie lijkt dus niet zo sterk maar ze is wel significant positief. Dit betekent dat hogere (slechtere) scores bij de subjectieve kwaliteitsvariabele gelinkt zijn aan de hogere (slechte) score bij de technische kwaliteitsvariabele.

**Tabel 26**      **Correlatiecoëfficiënten tussen technische kwaliteit en subjectieve kwaliteit, Vlaanderen, 2013**

	<b>Correlatie <sup>1</sup></b>	<b>N</b>
<b>Totaal</b>	<b>0,28</b>	<b>4 712</b>
<i>Deelmarkten</i>		
Eigenaar	0,24	3 519
Private huurder	0,33	704
Sociale huurder	0,32	388
<i>Leeftijdsklasse</i>		
18-34 jaar	0,36	691
35-44 jaar	0,31	693
45-64 jaar	0,31	2 078
65 jaar en ouder	0,18	1 250
<i>Huishoudtype</i>		
Alleenstaand	0,28	824
Eenoudergezin	0,32	302
Koppel zonder kind	0,26	1 660
Koppel met kind	0,30	1 700
<i>Opleidingsniveau</i>		
Lager onderwijs	0,20	486
Lager middelbaar	0,25	914
Hoger middelbaar	0,31	1 523
Hoger onderwijs	0,31	1 661
Overige	0,26	123
<i>Inkomensquintiel</i>		
1	0,42	944
2	0,21	810
3	0,27	861
4	0,27	927
5	0,19	878
<i>Centrumsteden/ overig gebied</i>		
Centrumsteden	0,22	2 285
Overig gebied	0,30	2 427
<i>Graad van verstedelijking</i>		
Grootstedelijk	0,24	739
Regionaalstedelijk	0,34	1 545
Kleinstedelijk	0,26	381
Overgangsgebied	0,28	1 512
Platteland	0,30	535

<sup>1</sup> Elke correlatiecoëfficiënt werd getest en significant bevonden op 1%.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel 26 toont dat de correlatie lager ligt voor eigenaars dan voor huurders. Verder valt de correlatie een stuk lager uit bij de oudste leeftijdsgroep. Ook bij bewoners met als hoogste opleidingsniveau lager onderwijs lijkt de correlatie lager te zijn dan bij de andere groepen. Ook in de centrumsteden (lagere correlatie) lijkt er een verschil met het overig gebied (hogere correlatie). Voor bewoners uit het laagste inkomensquintiel is de correlatie het hoogst, namelijk 0,4. Omgekeerd ligt de correlatie het laagst in het hoogste inkomensquintiel. Voor eigenaars, 65-plussers, bewoners met lager onderwijs en bewoners uit het hoogste inkomensquintiel leunt de subjectieve kwaliteit het minst aan bij de technische kwaliteit.

Om na te gaan in welke richting deze groepen de kwaliteit anders beleven geven we in tabel 27 een overzicht van het percentage woningen van toereikende en ontoereikende kwaliteit, dat als zijnde van goede tot matige kwaliteit of als zijnde van slechte tot zeer slechte kwaliteit gezien wordt door

de bewoners (we voegen goede en matige woningen samen omdat het oorspronkelijk de bedoeling was om met de gebruikte berekeningsmethode voor de synthese-index over de staat van de woning deze twee categorieën samen zo goed mogelijk te doen aansluiten bij wat een geschikte woning zou zijn). Hoe beter de beleving van de kwaliteit door de bewoners aansluit bij de technische kwaliteit van hun woning, hoe hogere percentages we verwachten in de kolommen ‘% woningen beoordeeld als goed/matig van de woningen van toereikende kwaliteit’ en ‘% woningen beoordeeld als (zeer) slecht van de woningen van ontoereikende kwaliteit’ en hoe lagere percentages we verwachten in de kolommen ‘% woningen beoordeeld als (zeer) slecht van de woningen van toereikende kwaliteit’ en ‘% woningen beoordeeld als goed/matig van de woningen van ontoereikende kwaliteit’. De percentages in de grijs getinte kolommen geven dus eigenlijk weer in hoever de bewoners de kwaliteit anders beleven en/of rapporteren dan ze in werkelijkheid is.

Algemeen vinden we dat 95% van de woningen van toereikende kwaliteit ook op basis van de beoordeling door de bewoner als een woning van goede of matige kwaliteit beoordeeld wordt. Dit percentage schommelt tussen 93 en 97% voor alle groepen. De kwaliteitsbeoordeling of -beleving van bewoners van een woning van toereikende kwaliteit sluit hier dus goed bij aan. De beoordelingsverschillen duiken echter op in het beoordelen van woningen van ontoereikende kwaliteit, die men eveneens meer waarschijnlijk als zijnde van matige tot goede kwaliteit beoordeelt. Hier vinden we dat 80% van de woningen die eigenlijk door de enquêteur beoordeeld werden als zijnde van ontoereikende kwaliteit toch door de bewoners als zijnde van goede of matige kwaliteit beoordeeld werden. De subjectieve synthese-index over de kwaliteit is dus positiever dan de werkelijkheid. De kolom ‘foute’ beoordelingen van de aard ‘woningen die als zijnde van matige tot goede kwaliteit beoordeeld worden terwijl ze eigenlijk van ontoereikende kwaliteit zijn’ kan als ernstiger beschouwd worden dan de andere ‘fout’, zijnde de ‘woningen die als (zeer) slecht beleefd worden maar wel van toereikende kwaliteit zijn’. Een woning van ontoereikende kwaliteit kan namelijk potentieel onveilig, gezondheidsschadend of woningschadend zijn en als dit niet als dusdanig door de bewoner ervaren wordt, zal hij hierin ook niet (laten) ingrijpen.

Hier zijn er wel verschillen tussen de groepen te noteren. We zien bijvoorbeeld dat eigenaars hun woningen van ontoereikende kwaliteit toch in grote mate positiever beoordelen dan dat huurders dit doen. Van de ontoereikende eigenaarswoningen worden er 84% als zijnde van goede of matige kwaliteit beoordeeld terwijl dit van de private huurwoningen van ontoereikende kwaliteit maar 75% is en van de sociale huurwoningen van ontoereikende kwaliteit zelfs nog minder, namelijk 71% (maar het verschil tussen private en sociale huurders is niet significant). Huurders zijn dus meer geneigd dan eigenaars om gebreken aan de woning als dusdanig te beleven en te rapporteren.

Een andere opvallende observatie is de relatie met de leeftijd: hoe ouder, hoe positiever de woning beoordeeld wordt. We vinden een significant verschil in de percentages bewoners die hun woning als zijnde matig tot goed beoordelen terwijl ze dit technisch gezien niet is, tussen de bewoners die jonger dan 45 jaar zijn en de bewoners die ouder dan 45 jaar zijn. Hier vinden we bevestiging voor de belevingsaanpassing of het beoordelen aan de hand van andere (verouderde) kwaliteitsnormen. Er lijkt ook een licht verschil te bestaan in de beoordeling of beleving tussen de verschillende opleidingsniveaus waarbij de bewoners met een opleiding lager onderwijs hun woning positiever beoordelen dan bewoners met een opleiding hoger onderwijs (maar er worden geen significante verschillen gevonden). Er bestaan ook verschillen naar inkomensquintiel. Bewoners worden positiever over hun woning naarmate het inkomen stijgt (positief gelinkt aan aandeel eigenaars). Bewoners uit het laagste inkomensquintiel lijken meer dan gemiddeld de gebreken van de woning te noteren en te rapporteren. We vinden hier significante verschillen tussen de twee laagste en de drie hoogste inkomensquintielen. Het zou kunnen zijn dat de keuzebeperkteid (woningkeuze, locatie-

keuze) van de laagste inkomens hen meer ontevreden maakt en daardoor meer geneigd om gebreken ook aldus te beleven. Dit bevestigt het inkomenseffect dat we eerder vonden in de multivariate analyse met interactietermen (zie tabel 21), waar de resultaten suggereerden dat het verschil tussen sociale en private huur in beleving van de kwaliteit niet gelinkt is aan de private of sociale huur per se, maar aan het feit dat de sociale huursector gekenmerkt wordt door een grote aanwezigheid van bewoners uit de laagste inkomensquintielen. Naar graad van verstedelijking observeren we ook dat hoe stedelijker men woont, hoe meer men de gebreken van de woning aldus beleeft en rapporteert. Vooral op het platteland lijkt men positiever over het beoordelen van de woning. Deze verschillen zijn echter niet significant.

De subjectieve beoordeling van de kwaliteit van de woning door bewoners uit de laagste inkomensquintielen, huurders en bewoners jonger dan 45 jaar lijkt dus beter aan te sluiten bij de technische kwaliteit van de woning. Dit zou wel een deel van de verschillen tussen de deelmarkten kunnen verklaren inzake de synthese-index over de subjectieve kwaliteit van de woning: de subjectieve kwaliteit van de huurwoningen valt dan lager uit omdat de huurders gebreken aan hun woningen daadwerkelijk als een gebrek beleven en rapporteren.



**Tabel 27      Percentage woningen als goed of matig beoordeeld op basis van de antwoorden van de bewoner gegeven de beoordeling door de enquêteur, Vlaanderen, 2013**

% woningen beoordeeld als	Woningen van toereikende kwaliteit (N=3002)		Woningen van ontoereikende kwaliteit (N=1710)		N
	Goed/matig	(zeer) slecht	Goed/matig	(zeer) slecht	
<b>Totaal</b>	<b>95,3</b>	<b>4,7</b>	<b>80,3</b>	<b>19,7</b>	<b>4 712</b>
<i>Deelmarkten</i>					
Eigenaar	95,6	4,4	84,3	15,7	3 519
Private huurder	94,8	5,2	74,7	25,3	704
Sociale huurder	93,1	6,9	70,5	29,5	388
<i>Leeftijdsklasse</i>					
18-34 jaar	94,3	5,7	74,4	25,6	691
35-44 jaar	94,3	5,7	74,6	25,4	693
45-64 jaar	96,5	3,5	80,7	19,3	2 078
65 jaar en ouder	94,7	5,3	85,7	14,3	1 250
<i>Huishoudtype</i>					
Alleenstaand	95,4	4,6	81,6	18,4	824
Eenoudergezin	93,6	6,4	74,2	25,8	302
Koppel zonder kind	95,7	4,3	82,5	17,5	1 660
Koppel met kind	95,4	4,6	77,3	22,7	1 700
<i>Opleidingsniveau</i>					
Lager onderwijs	92,6	7,4	82,4	17,6	486
Lager middelbaar	94,2	5,8	80,6	19,4	914
Hoger middelbaar	96,0	4,0	80,7	19,3	1 523
Hoger onderwijs	96,3	3,7	78,9	21,1	1 661
Overige	92,9	7,1	76,3	23,7	123
<i>Inkomensquintiel</i>					
1	96,5	3,5	74,0	26,0	944
2	93,4	6,6	77,5	22,5	810
3	95,1	4,9	84,1	15,9	861
4	96,2	3,8	84,0	16,0	927
5	95,2	4,8	86,5	13,5	878
<i>Centrumsteden/ overig gebied</i>					
Centrumsteden	93,7	6,3	79,2	20,8	2 285
Overig gebied	95,9	4,1	80,7	19,3	2 427
<i>Graad van verstedelijking</i>					
Grootstedelijk	93,6	6,4	77,7	22,3	739
Regionaalstedelijk	95,4	4,6	79,6	20,4	1 545
Kleinstedelijk	94,0	6,0	79,3	20,7	381
Overgangsgebied	96,6	3,4	81,7	18,3	1 512
Platteland	95,4	4,6	83,3	16,7	535

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Een verklaring voor de grote discrepantie tussen de werkelijke technische en de subjectieve kwaliteit van de woningen kan liggen in de andere samenstelling van beide scores. De zes onderdelen waarop de subjectieve synthese-index gebaseerd is vormen een beperktere set van woningkenmerken die beoordeeld wordt (bijvoorbeeld worden de veiligheid van trappen, de staat van de verwarmingsinstallatie of het binnenklimaat niet beoordeeld door de bewoner). Als de kwaliteit van de bevraagde elementen gemiddeld hoger is of hoger beoordeeld wordt dan de andere kenmerken die deel uitmaken van de score over de technische kwaliteit, ontstaat er een positieve vertekening in de subjectieve kwaliteit. Ook als de bewoners de huidige kwaliteitsnormen (waarbij de criteria die gehanteerd

zijn bij de woningscreening aanleunen) niet kennen, kan het zijn dat ze hun persoonlijke normen gebruiken om te oordelen of een element in goede staat is of dat er herstellingen nodig zijn. Als de persoonlijke normen van de bewoners lager liggen (of verouderd zijn) leidt dit ook tot een positieve vertekening van de subjectieve kwaliteitsindex. Voor het gebruik van een subjectieve kwaliteitsindex als een benadering van de werkelijke kwaliteit van de woning kan in de toekomst overwogen worden de set elementen die door de bewoner moet beoordeeld worden, uit te breiden of de mogelijke beoordelingen (goede staat, kleine of grote herstellingen nodig) te definiëren op basis van de op dat moment geldende kwaliteitsnormen, in plaats van aan de interpretatie van de bewoner over te laten.

## **3.2 Aangepastheid van de woning**

Inzake de aangepastheid van de woning worden er hier drie zaken onderzocht, namelijk de grootte-beleving van de woning, de toegankelijkheid van de woning en de aanpasbaarheid. Om een zicht te krijgen op de toegankelijkheid van de woning wordt er gekeken naar de aanwezigheid van drempels of trappen om de woning binnen te gaan en te gaan slapen of vanuit de woonkamer naar de WC te gaan. Om de duurzaamheid van de woning te bevorderen is het belangrijk dat de bewoners bij het aanbrengen van veranderingen aan de woning aandacht hebben voor de toegankelijkheid op lange termijn. Meer bepaald werd er gevraagd of er bij de keuze en inrichting van de woning bijzondere aandacht werd geschonken aan het ouder worden of aan de eventuele achteruitgang van de gezondheidstoestand van de bewoners.

### **3.2.1 Grootte-beleving van de woning**

De eigenaar-bewoners werden gevraagd naar hun grootte-beleving (deze vraag werd niet gesteld aan huurders). Tabel 28 en tabel 29 geven een overzicht over hoe de respondenten hun woning ervaren. Bijna vier op vijf (78%) vindt dat zijn woning precies goed is. 7% vindt dat de woning te klein is en twee percent wenst deze dan ook uit te breiden. De woning wordt eerder als te groot dan als te klein ervaren: 15% vindt dat zijn woning te groot is, maar nauwelijks iemand wil deze opdelen (minder dan 1%).

Er is een duidelijk verschil wat betreft de aangepastheid van de woning tussen de eengezins- en de meergezinswoningen. Meergezinswoningen worden in 86% van de gevallen als aangepast ervaren, terwijl dit maar in 77% van de eengezinswoningen het geval is. Meergezinswoningen worden eerder te klein (8%) dan te groot (6%) bevonden terwijl het bij eengezinswoningen omgekeerd is: 7% wordt als te klein en 16% als te groot beschouwd. Door de aard van een meergezinswoning is deze natuurlijk moeilijker uit te breiden, waardoor hier ook minder deze wens zal bestaan (slechts 1% wenst de woning uit te breiden).

Naar centrumstad of niet is er geen groot verschil. Zowel in de centrumsteden als daarbuiten vindt ongeveer 77 à 79% van de eigenaar-bewoners dat de woning precies voldoende groot is. Het percentage bewoners dat de woning te klein vindt, verschilt slechts lichtelijk, maar is toch iets hoger in de centrumsteden (9% in de centrumsteden t.o.v. 6% buiten de centrumsteden). Het is wel steeds zo dat er weinig verlangen bestaat om een te grote woning op te delen.

**Tabel 28** Grootte-beleving van de woning door eigenaar-bewoners, Vlaanderen, 2013

Ervaring	Totaal	Woningtype <sup>1</sup>		Centrumstad/ overig gebied <sup>2</sup>	
		Eengezins- woningen	Meergezins- woningen	Centrum- stad	Overig gebied
Te klein	4,8	4,4	7,3	7,1	4,1
Te klein en wens uit te breiden	2,0	2,2	0,9	1,9	2,1
Aangepast	78,3	77,2	86,2	77,3	78,7
Te groot maar wens niet op te delen	14,1	15,3	5,2	12,7	14,5
Te groot en wens op te delen	0,8	0,9	0,3	1,1	0,7
<b>N</b>	<b>6 784</b>	<b>6 244</b>	<b>506</b>	<b>3 360</b>	<b>3 424</b>

<sup>1</sup> Pearson test: Chi<sup>2</sup>-test woningtype verdeling grootte-beleving: p<0,01.

<sup>2</sup> Pearson test: Chi<sup>2</sup>-test centrumstad/overig gebied verdeling grootte-beleving: p<0,01.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Naar leeftijdscategorieën is er wel een duidelijk verschil in de grootte-beleving van de bewoners. Er is namelijk een grotere groep die zijn woning te klein vindt, bij de jongere eigenaars (17% bij de 18- tot 34-jarigen en 13% bij de 35- tot 44-jarigen) dan bij de oudere (6% bij de 45- tot 64-jarigen en 2% bij de 65-plussers). Bij de middengroepen is men het meest tevreden met de grootte (meer dan vier op vijf vindt de woning aangepast) en bij de oudste groep het minst (72% van de 65-plussers vindt de woning aangepast). In het geval dat de woning als te klein bevonden wordt, is er een relatief grote wens om deze uit te breiden bij de jongste groep, en deze wens daalt met de leeftijd. Bij de twee jongste groepen is er slechts een 5 à 6% die zijn woning te groot vindt (en de wens om deze op te delen is nauwelijks bestaande). Het percentage dat de woning te groot vindt, neemt sterk toe vanaf de derde leeftijdsgroep (45 tot 64-jarigen) waar dit voor 11% het geval is, maar is vooral opvallend aanwezig bij de oudste groep (één op vier vindt zijn woning te groot). Het is toch ook hier weerom het geval dat de wens om op te delen nauwelijks bestaat.

**Tabel 29** Grootte-beleving van de woning door eigenaar-bewoners, naar leeftijd, Vlaanderen, 2013

Ervaring	Totaal	18-34 jaar	35-44 jaar	45-64 jaar	65+
Te klein	4,8	10,6	8,6	4,4	1,5
Te klein en wens uit te breiden	2,0	6,5	4,2	1,3	0,4
Aangepast	78,3	76,7	81,7	82,7	71,8
Te groot maar wens niet op te delen	14,1	5,5	4,7	10,8	25,6
Te groot en wens op te delen	0,8	0,7	0,8	0,9	0,7
<b>N</b>	<b>6 784</b>	<b>798</b>	<b>994</b>	<b>3 188</b>	<b>1 804</b>

<sup>1</sup> Pearson test: Chi<sup>2</sup>-test leeftijd/grootte-ervaring: p<0,01.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

### 3.2.2 Toegankelijkheid van de woning

Opdat een woning duurzaam en levenslang bewoonbaar zou zijn, is het vereist dat ze toegankelijk is voor allerlei soorten personen: voor personen van alle leeftijden en voor personen van alle capaciteiten of beperkingen. Inzake toegankelijkheid zijn de vragen aan de bewoners beperkt tot de aanwezigheid van trappen in de woning, zowel om de woning binnen te gaan als binnenin de woning, en of de slaapkamer, de badkamer en het toilet op het gelijkvloers gelegen zijn.

Tabel 30 toont dat 78% van de Vlaamse huishoudens een drempel of trap moet nemen om zijn woning binnen te gaan, met een significant verschil van bijna 6 procentpunten tussen eengezinswoningen, waar dit bij 76% het geval is, en meergezinswoningen, waar dit voor 82% het geval is. In 58% van de woningen moeten de bewoners een trap nemen om te gaan slapen. Hier ligt het grote verschil tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. In de eerste soort woningen geldt dit voor 77% terwijl dit in meergezinswoningen slechts voor 15% geldt. Dit is logisch daar in appartementen, studio's of kamers alle bewoonbare ruimtes zich meestal op dezelfde verdieping bevinden. Ook om vanuit de woonkamer naar de WC te gaan, moeten er doorgaans meer trappen of drempels genomen worden in eengezinswoningen (16%) dan in meergezinswoningen (6%). In 41% van de woningen liggen de slaapkamer, badkamer en toilet op het gelijkvloers. Ook hier is er een groot verschil, gelinkt aan het type woning, tussen eengezins- en meergezinswoningen. In de eengezinswoningen liggen deze ruimtes in één op vier woningen op het gelijkvloers terwijl dit in meergezinswoningen in ongeveer drie op vier woningen het geval is. Dit cijfer is waarschijnlijk een onderschatting van de werkelijkheid omdat het 'gelijkvloers' door sommige respondenten mogelijks geïnterpreteerd werd als zijnde het niveau van de straat en niet als zijnde het niveau waarop men de meergezinswoning betreedt. Het antwoord over het aantal verdiepingen die de woning telt doet vermoeden dat er een onderschatting van minimum 10 procentpunt is. De meergezinswoningen bestaan namelijk voor 84% uit woningen met slechts één verdiep.

### 3.2.2.1 Veranderingen in toegankelijkheid

Wanneer we de situatie voor Vlaanderen in 2013 bekijken ten opzichte van 2005 (zie tabel 30), vinden we dat de percentages woningen waarin men trappen moet doen om te gaan slapen of om vanuit de woonkamer naar de WC te gaan, significant gedaald zijn. Dus op het eerste zicht lijken de woningen toegankelijker te zijn geworden. Deze trend kan mogelijks verklaard worden door het lagere percentage eengezinswoningen in 2013 (dus minder trappen om te gaan slapen).

Als we de situatie bekijken per type woning zien we een status quo betreffende het percentage eengezins- en meergezinswoningen waar er trappen of drempels aanwezig zijn om de woningen binnen te gaan (in 2005 waren deze percentages respectievelijk 77 en 81%). Waar er een lichte daling lijkt te bestaan in het percentage eengezinswoningen waar trappen aanwezig zijn om te gaan slapen (77% versus 79% in 2005) is er geen significant verschil in het percentage meergezinswoningen waar de slaapkamers via een trap bereikt worden (15 versus 12 in 2005). Voor het nemen van drempels en trappen om vanuit de woonkamer naar de WC te gaan, blijft het percentage nagenoeg gelijk voor de meergezinswoningen, maar vinden we een daling van bijna 4 procentpunten, van 20 tot 16%, bij de eengezinswoningen. Het percentage woningen waar de slaapkamer, de badkamer en het toilet op het gelijkvloers liggen is toegenomen met 4 procentpunten maar in het segment van de meergezinswoningen is dit percentage gedaald.

Met een status quo of zelfs een verslechtering van de trappensituatie voor de meergezinswoningen en slechts beperkte verbeteringen in het percentage waar trappen moeten genomen worden in de eengezinswoningen kunnen we dus niet besluiten dat de toegankelijkheid sterk toegenomen is.

**Tabel 30 Aanwezigheid drempels of trappen, Vlaanderen, 2005 en 2013**

%	Totaal		Eengezinswoning		Meergezinswoning		Sig. een-/meer-gezin <sup>2</sup>
	2005	2013 <sup>1</sup>	2005	2013 <sup>1</sup>	2005	2013 <sup>1</sup>	
Woningen met drempels of trappen om ...							
de woning binnen te gaan	77,6	77,6	76,7	75,9	81,2	81,7	**
te gaan slapen	65,8	58,1**	79,2	76,8*	12,2	14,9	**
vanuit de woonkamer naar de WC te gaan	17,1	13,1**	19,7	16,0**	6,6	6,4	**
Woningen met slaapkamer, badkamer, WC op gelijkvloers <sup>3</sup>	36,8	40,6**	25,7	26,1	81,4	73,9**	**
<b>N <sup>4</sup></b>	<b>5 214</b>	<b>9 916-9 923</b>	<b>4 161</b>	<b>7 936-7 940</b>	<b>1 043</b>	<b>1 934-1 938</b>	

<sup>1</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil tussen 2005 en 2013.

<sup>2</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil in 2013 tussen de eengezins- en meergezinswoningen.

<sup>3</sup> De vraag werd gesteld of de slaapkamer, badkamer en toilet op het gelijkvloers lagen, dus voor meergezinswoningen kan hieronder verstaan worden de verdieping waar men binnenkomt of op het niveau van de straat. Vermoedelijk heeft een deel dit als zijnde straatniveau geïnterpreteerd omdat 84% van de meergezinswoningen slechts één verdieping heeft (GWO 2013). In de Woonsurvey 2005 werd de vraag op dezelfde manier gesteld.

<sup>4</sup> Het aantal observaties waarvoor de variabele een 'ja' of 'nee'-waarde heeft (andere mogelijkheid: 'geen antwoord') verschilt licht over de drie variabelen.

Bron: Grote Woononderzoek 2013 en Woonsurvey 2005

Omdat de totale woningvoorraad zich maar traag aanpast, wordt de toegankelijkheidssituatie in 2013 ook naar bouwperiode bekeken. In tabel 31 worden de percentages woningen waar men trappen of drempels moet nemen om de woning binnen te gaan, te gaan slapen of naar de WC te gaan vanuit de woonkamer, gepresenteerd volgens bouwperiode. Indien de toegankelijkheid toeneemt in nieuw gebouwde woningen, zouden we hier een dalende trend in het percentage trappen moeten observeren. De trend die we hier observeren is echter niet enkel deze van de situatie van nieuwbouw in een bepaalde periode maar kan beïnvloed zijn als woningen van bepaalde bouwperiodes op een bepaalde (meer of minder toegankelijk makende) manier gerenoveerd werden.

**Tabel 31      Aanwezigheid van trappen volgens bouwperiode en type woning, Vlaanderen, 2013**

% met drempel of trap om ...	Voor 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	Na 2005 <sup>1</sup>
<i>Eengezinswoningen</i>									
de woning binnen te gaan	68,3	78,6	77,3	81,1	77,2	77,0	71,9	71,5	70,6**
te gaan slapen	75,8	87,6	85,4	75,9	57,0	67,7	78,1	87,8	85,8**
van woonkamer naar WC te gaan	23,4	23,8	21,9	15,8	10,7	11,3	7,9	6,9	6,8**
Slaap-, badkamer, WC op gelijkvloers	27,0	12,2	16,7	28,0	46,1	36,1	26,6	21,7	16,6**
<b>N <sup>2</sup></b>	<b>601</b>	<b>1 104</b>	<b>1 271</b>	<b>1 046</b>	<b>1 117</b>	<b>886</b>	<b>811</b>	<b>302</b>	<b>321</b>
<i>Meergezinswoningen</i>									
de woning binnen te gaan	97,6	95,1	84,0	83,1	79,0	80,3	78,0	72,7	77,3**
te gaan slapen	29,2	16,0	12,9	7,4	10,4	16,3	14,3	13,2	22,7*
van woonkamer naar WC te gaan	18,2	14,3	8,1	1,0	8,6	4,5	6,5	5,0	4,1**
Slaap-, badkamer, WC op gelijkvloers	68,5	83,0	76,7	72,5	72,7	68,8	82,6	76,1	75,5
<b>N <sup>2</sup></b>	<b>43</b>	<b>66</b>	<b>162</b>	<b>272</b>	<b>244</b>	<b>136</b>	<b>201</b>	<b>177</b>	<b>229</b>

<sup>1</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil in verdeling tussen de bouwjaren.

<sup>2</sup> Het aantal getoonde observaties is het minimum aantal waarvoor er 'ja' of 'nee' werd geantwoord, dus zonder de observaties waar 'geen antwoord' werd genoteerd.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Om de evolutie beter in beeld te brengen, voegen we een figuur toe die de percentages uit tabel 31 visualiseert (figuur 3).

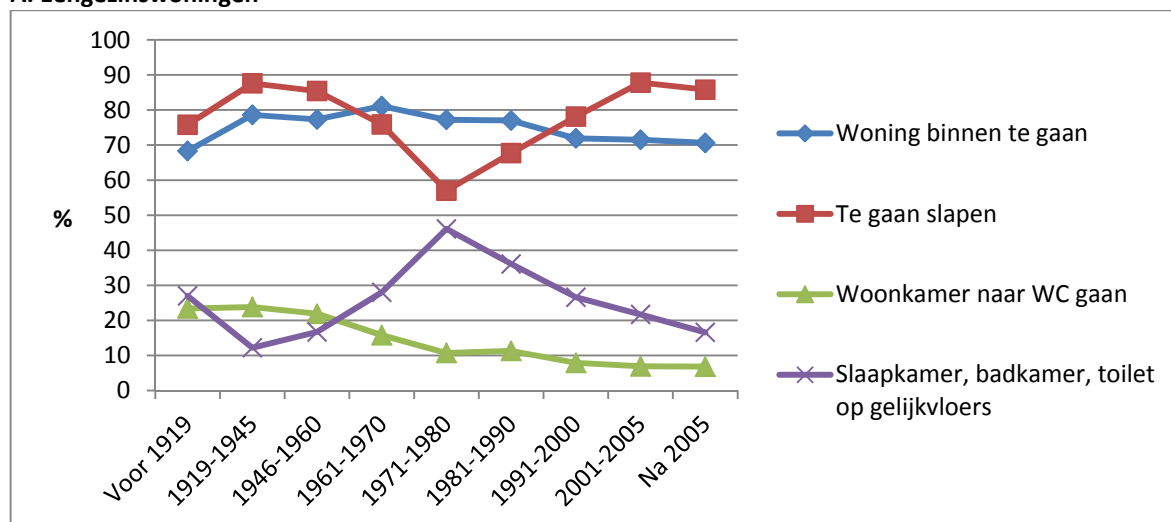
De meeste vooruitgang betreffende het aanwezig zijn van (minder) trappen werd geboekt in het van de woonkamer naar WC gaan waar dit in woningen gebouwd na 2005 in slechts 7% van de een-gezins- en in 4% van de meergezinswoningen gebeurt via trappen. Dit is een duidelijke verbetering over de bouwperiodes heen. Ook om de woning binnen te gaan zien we een dalende trend voor een-gezinswoningen gebouwd vanaf de jaren '60. We vinden dit ook bij de meergezinswoningen. Echter voor de meest recente meergezinswoningen zien we terug een stijging van 73 naar 77% woningen waar men trappen moet nemen om de woning te betreden.

De curve die de percentages verbindt met het het percentage woningen waar trappen moeten genomen worden om te gaan slapen, maakt zowel voor eengezins- als voor meergezinswoningen merkwaardige bewegingen. De curves die de punten verbinden met de percentages woningen waar de slaapkamer, de badkamer en het toilet op het gelijkvloers liggen zijn bijna het spiegelbeeld van de curves die de percentages woningen met trappen om te gaan slapen verbindt, zowel bij de een-gezins- als bij de meergezinswoningen. We zien voor eengezinswoningen een zeer sterke daling in het percentage woningen waar trappen moeten genomen worden om te gaan slapen voor woningen gebouwd sinds de jaren '20. Deze daling zet zich voort tot bij woningen gebouwd in de jaren '70, waar dit percentage op zijn laagste was (bungalows met slechts één woonlaag waren toen populair). Maar nadien schiet deze curve weer de hoogte in. Bij woningen uit de meest recente periode vinden we weer een lichte daling. Ook bij de meergezinswoningen zijn er toch een deel waar men trappen moet nemen om te gaan slapen en dit percentage is geëvolueerd van 29% in de oudste tot 23% in de nieuwste meergezinswoningen (met daartussenin eerst een daling en nadien een stijging van het percentage). De conclusie is dat het percentage woningen met trappen tussen de woonkamer en de WC gestaag daalde over de bouwperiodes heen. Ook het percentage woningen met trappen om de woning binnen te kunnen, zit algemeen bekeken in een dalende trend. Ook het percentage woningen

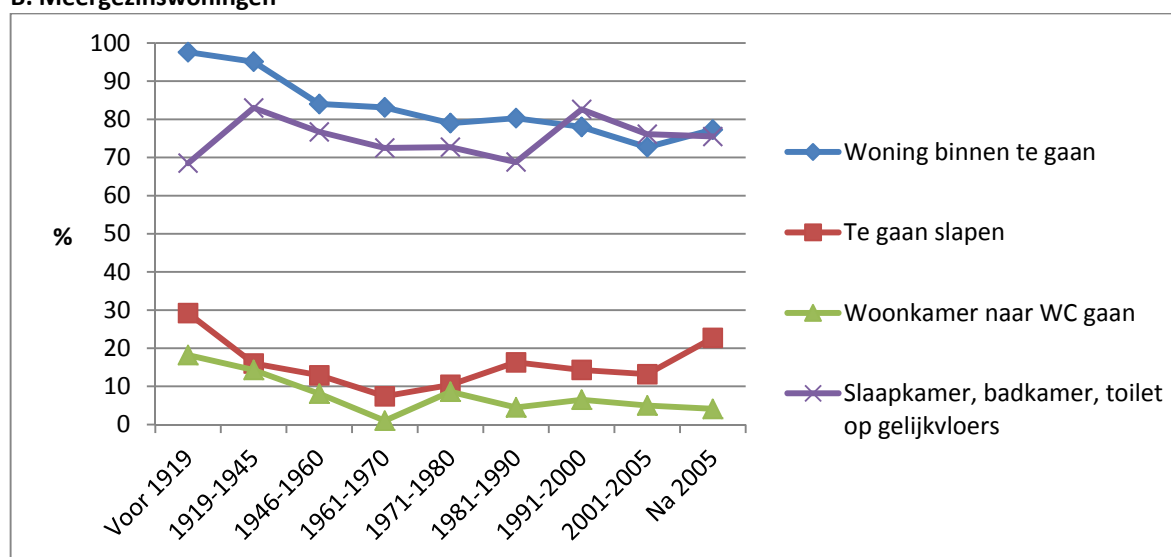
met trappen om te gaan slapen begint terug lichtjes te dalen voor de meest recente eengezinswoningen maar niet voor de meergezinswoningen waar het omgekeerde het geval lijkt.

**Figuur 3 Evolutie aanwezigheid van trappen volgens bouwperiode en type woning, Vlaanderen, 2013**

**A. Eengezinswoningen**



**B. Meergezinswoningen**



Bron: Grote Woononderzoek 2013

Naar leeftijd vinden we dat ouderen in meer toegankelijke woningen lijken te wonen dan andere leeftijdsgroepen (zie tabel 32): het percentage woningen waar men een drempel of trap moet nemen om de woning binnen te gaan ligt beduidend lager voor huishoudens waar de referentiepersoon ouder is dan 65 jaar. Voor de andere leeftijdscategorieën is er nagenoeg geen verschil (dit schommelt voor alle jongere leeftijdsgroepen rond de 80%). Ook het percentage woningen waar men een trap moet nemen om te gaan slapen ligt aanzienlijk lager voor de oudste leeftijdscategorie: in minder dan de helft van de woningen moeten trappen genomen worden om te gaan slapen terwijl dit in de jongere categorieën 61 tot 64% bedraagt. De toegankelijkheid wat betreft de ligging van het toilet ten opzichte van de woonkamer verschilt dan weer nauwelijks over de leeftijdscategorieën.

**Tabel 32 Aanwezigheid drempels of trappen naar leeftijd, Vlaanderen, 2005 en 2013**

% met drempel of trap om ...	18-34		35-44		45-64		65+		Sig. 2013 <sup>2</sup>
	2005	2013 <sup>1</sup>	2005	2013 <sup>1</sup>	2005	2013 <sup>1</sup>	2005	2013 <sup>1</sup>	
de woning binnen te gaan	81,2	81,0	77,3	81,5	77,3	78,7	76,4	72,2*	**
te gaan slapen	67,3	63,6	77,0	64,4**	67,4	60,9**	54,8	47,6**	**
van woonkamer naar WC te gaan	16,6	14,1	18,5	15,0	17,1	12,5**	16,2	12,5**	n.s.
Slaap-, badkamer, WC op gelijkvloers	34,1	32,9	26,3	35,1**	37,2	39,2	45,0	49,9*	**
<b>N<sup>3</sup></b>	<b>721</b>	<b>1 622-1 624</b>	<b>1019</b>	<b>1 578-1 581</b>	<b>2 017</b>	<b>4 254-4 257</b>	<b>1 454</b>	<b>2 462-2 463</b>	

<sup>1</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil tussen 2005 en 2013.

<sup>2</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil in 2013 tussen de verschillende leeftijdscategorieën.

<sup>3</sup> Het aantal observaties waarvoor de variabele een 'ja' of 'nee'-waarde heeft (andere mogelijkheid: 'geen antwoord') verschilt licht over de drie variabelen.

Bron: Grote Woononderzoek 2013 en Woonsurvey 2005

Als we de situatie per leeftijdscategorie in 2013 vergelijken met dezelfde leeftijdscategorie in 2005, zien we dat er een lager percentage woningen is, waarbij de oudste categorie bewoners een trap moet nemen om de woning binnen te gaan. Bij de andere leeftijdscategorieën is dit niet veranderd. Wat betreft het nemen van trappen om te gaan slapen is er wel een evolutie in de richting van het nemen van minder trappen: bij de drie oudste leeftijdscategorieën is dit gedaald met 6 à 13 procentpunten. Het trappen nemen om naar de WC te gaan is enkel in de twee oudste leeftijdscategorieën significant gedaald. Het gelegen zijn op het gelijkvloers van slaapkamer, badkamer en WC is het meest toegenomen in de groep 35- tot 44-jarigen maar is ook toegenomen met 5 procentpunten in de oudste leeftijdscategorie.

Dus algemeen beschouwd lijken de woningen meer toegankelijk te zijn geworden en dit vooral in de oudste leeftijdscategorie waar het nemen van trappen zowel om de woning binnen te gaan, te gaan slapen, als naar de WC te gaan, gedaald is en het percentage waar slaapkamer, badkamer en WC op het gelijkvloers gelegen zijn, gestegen. We kunnen dit gedeeltelijk toeschrijven aan een verandering van eengezins- naar meergezinswoningen in deze leeftijdscategorie. Daar er slechts 3 procentpunt meer 65-plussers in een meergezinswoning wonen in 2013 ten opzichte van 2005 (cf. tabel 6) zijn er vermoedelijk toch ook andere zaken die dit mee verklaren zoals het aanpassen van de woning aan de veranderde noden of beperkingen van de bewoners.

### 3.2.2.2 Toegankelijkheid naar achtergrondvariabelen

In 41% van de woningen liggen de slaapkamer, badkamer en toilet op het gelijkvloers. In tabel 33 vinden we een overzicht van de toegankelijkheid (en aandacht voor aanpasbaarheid) van de woningen naar bepaalde achtergrondvariabelen. De significantietesten geven aan dat er verschillen zijn in toegankelijkheid volgens alle huishoudkenmerken. De toegankelijkheid lijkt te verbeteren met stijgende leeftijd en te dalen met hoger opleidingsniveau, met aantal tewerkgestelden en met inkomen. Het lijkt dus niet het geval dat toegankelijkheid gelinkt kan worden aan inkomen of daarmee samenhangende factoren. Naar huishoudtype zien we dat vooral alleenstaanden een hoge graad van toegankelijkheid hebben (in 54% van de gevallen liggen slaapkamer, badkamer en toilet op het gelijkvloers) terwijl deze het laagst is voor koppels met kinderen (25%). Naar activiteitsstatus wonen



tewerkgestelden in woningen met een aanzienlijk lagere toegankelijkheid (33%) dan gepensioneerde, werkloze en arbeidsongeschikte bewoners (allemaal rond 50%).

Ten opzichte van 2005 vinden we algemeen wel een stijging in de toegankelijkheid: het percentage woningen waar de slaapkamer, de badkamer en het toilet op het gelijkvloers liggen is gestegen van 37 naar 41%. Veel duidt er op dat de stijging in toegankelijkheid vooral te danken is aan een verbetering bij de bewoners die op pensioen zijn.

### 3.2.2.3 Toegankelijkheid eigenaars en huurders

In tabel 34 bekijken we de toegankelijkheid (en aanpasbaarheid) van de woning naar eigendomsstatuut. Bij de eigenaars wordt ook het onderscheid naar koper (bestaande woning of nieuwbouwwoning gekocht) of bouwer (gebouwd met eigen aannemer, zonder aannemer of via bouwpromotor) gemaakt daar men als bouwer gemakkelijker met zijn eigen wensen rekening kan houden. Bij de huurders wordt het onderscheid tussen private en sociale huurders gemaakt.

Betreffende de variabelen 'trappen om de woning binnen te gaan' en 'trappen om te gaan slapen' bestaan er geen significante verschillen tussen de soorten eigenaars maar wel tussen eigenaars en huurders en tussen private en sociale huurders. Voor eigenaars geldt dat er in 77% van de woningen trappen moeten worden genomen om de woning te betreden terwijl dit 80% is bij huurders en een stuk hoger bij private huurders (82%) dan bij sociale huurders (74%). Ten opzichte van 2005 zien we geen grote veranderingen, met als grootste verandering een kleine verslechtering van de toegankelijkheid in sociale huurwoningen: er is een toename van 5 procentpunt sociale huurwoningen met drempels of trappen om de woning binnen te gaan (74% versus 69% in 2005).

Het percentage woningen met trappen om te gaan slapen ligt heel wat lager vooral bij huurders, waar slechts een derde van de woningen trappen heeft naar de slaapvertrekken. We zien hier duidelijk het effect van het feit dat eigenaars meer in eengezinswoningen wonen (cf. tabel 2: 85% van de eigenaars woont in een eengezinswoning) en huurders meer in meergezinswoningen (70% van de huurders woont in een meergezinswoning): eigenaars moeten in 67% van de gevallen een trap nemen om te gaan slapen terwijl huurders dit slechts in 34,5% van de gevallen moeten doen. Bij de huurders is er een groot verschil tussen private (32%) en sociale huurders (42%) die trappen moeten nemen om te gaan slapen. Ook hier wordt dit grotendeels verklaard door het type woningen waarin ze wonen: 74% van de private huurders woont in een meergezinswoning terwijl dit slechts 56% van de sociale huurders is). Bij de eigenaars lag het percentage woningen met trappen om te gaan slapen zowel bij kopers als bouwers hoger in 2005 (76% en 69%) maar het zijn de kopers waar het sterker is gedaald. Bij de huurders is dit percentage ook afgenomen maar sterker bij private (van 42% naar 32%) dan bij sociale huurders (van 47% naar 42%).

Bij het nemen van drempels om naar de WC te gaan zijn er geen verschillen naar eigendomsstatuut (14% van de eigenaars en 12% van de huurders) en type huurder (11% van de private en 14% van de sociale huurders) maar wel naar de manier van verwerven bij eigenaars. Bouwers hebben hier aanzienlijk minder trappen (10%) dan kopers (16%) en degenen die hun woning gekregen hebben (14%). De groep 'bouwers' kan hier gemakkelijker speciale aandacht aan besteden dan de andere groepen, die meer beperkt zijn door de oorspronkelijke lay-out van de veelal oudere woning. De percentages zijn licht gedaald ten opzichte van de toestand in 2005 toen 18% van de eigenaars en 15% van de huurders een trap of drempel moest nemen vanuit de woonkamer naar de WC.

Er is een groot verschil tussen huurders en eigenaars met betrekking tot de ligging van slaapkamer, badkamer en toilet. Bij meer dan de helft van de huurders liggen deze ruimtes op het gelijkvloers<sup>8</sup> (58%), zowel voor private (59%) als sociale huurders (55%), terwijl dit slechts bij een derde van de eigenaars het geval is (34%), en dan meer bij bouwers (37%) dan bij kopers (32%).

---

<sup>8</sup> In de vragenlijst werd gevraagd of de slaapkamer, badkamer en toilet op het gelijkvloers lagen. Hiermee werd de gelijkvloerse verdieping bedoeld.

**Tabel 33 Toegankelijkheid en aanpasbaarheid van de woningen, naar achtergrondvariabelen, Vlaanderen, 2005 en 2013**

	% Slaapkamer, badkamer en toilet op het gelijkvloers		% Aandacht aan ouder worden of achteruitgang van de gezondheid bij kiezen of inrichting woning	
	2005	2013 <sup>1</sup>	2005	2013 <sup>1</sup>
<b>Vlaanderen</b>	<b>36,8</b>	<b>40,6**</b>	<b>22,0</b>	<b>29,0**</b>
<i>Leeftijdscategorie</i>				
18-34 jaar	34,1	32,9	8,0	11,4*
35-44 jaar	26,3	35,1**	16,5	18,0
45-64 jaar	37,2	39,2	25,6	32,4**
65+	45,0	49,9*	28,2	40,2**
Chi <sup>2</sup> -test	**	**	**	**
<i>Huishoudtype</i>				
Alleenstaande	51,2	53,8	21,2	27,7**
Eenoudergezin	31,7	38,9	15,3	21,4*
Koppel zonder kind	37,1	43,1**	25,2	35,1**
Koppel met kind	26,5	24,8	20,9	26,9**
Andere	-	35,8	25,1	19,0-
Chi <sup>2</sup> -test	**	**	**	**
<i>Opleidingsniveau</i>				
Lager onderwijs	41,3	48,6*	25,7	32,9**
Lager middelbaar	42,3	44,9	24,1	32,5**
Hoger middelbaar	35,0	40,8**	20,4	27,5**
Hoger onderwijs	30,9	34,5	20,8	26,9**
Overige	43,9	48,6 -	15,5	30,3 -
Chi <sup>2</sup> -test	**	**	**	**
<i>Activiteitsstatus</i>				
Tewerkgesteld	30,7	33,0	18,6	22,4**
(Brug)pensioen	44,6	50,2**	28,0	40,0**
Werkloos	41,6	49,5	16,3	24,1
Ziekte- en bevallingsverlof/ arbeidsongeschikt	46,9	49,1	26,7	26,3
Overige	40,4	35,1 -	21,1	25,9 -
Chi <sup>2</sup> -test	**	**	**	**
<i>Tewerkgestelden</i>				
0	45,0	50,1**	27,0	36,6**
1	37,4	42,1*	16,9	21,1*
2	25,2	24,4	20,1	25,6**
Chi <sup>2</sup> -test	**	**	**	**
<i>Inkomensquintiel</i>				
1 (laagste)	46,4	45,2	25,2	27,4
2	37,4	49,4**	19,1	32,7**
3	36,6	39,5	22,2	27,6*
4	33,3	36,5	22,3	27,8**
5 (hoogste)	30,9	34,1	22,4	29,7**
Chi <sup>2</sup> -test	**	**	*	*
<i>Nationaliteit</i>				
Belg	36,5	40,2**	22,3	29,5**
EU (niet-Belg)	39,6	44,9 -	20,7	26,9 -
Overige	52,1	52,7 -	2,0	12,7 -
Chi <sup>2</sup> -test	n.s.	*	**	**

<sup>1</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil tussen 2005 en 2013;  
- ontbrekende test-statistiek omdat er een stratum is met slechts één cluster.

Bron: Grote Woononderzoek 2013; Woonsurvey 2005

**Tabel 34 Toegankelijkheid en aanpasbaarheid van de woning naar deelmarkt en manier van verwerven, Vlaanderen, 2013**

Kenmerk	Eigenaars				Huurders		
	Koper	Bouwer	Gekregen <sup>1</sup>	Totaal <sup>2</sup>	Private huurder	Sociale huurder <sup>3</sup>	Totaal
Drempels/trap om de woning binnen te gaan	77,7	76,4	70,8	77,0*	81,5	74,3**	79,8
Drempels/trap om te gaan slapen	67,7	65,8	63,4	67,0**	32,2	41,8**	34,5
Drempels/trap om vanuit de woonkamer naar de WC te gaan	15,5	9,6	20,7**	13,6	11,3	13,9	12,0
Slaapkamer, badkamer en toilet op gelijkvloers	31,9	37,1	35,5**	33,8**	59,1	55,4	58,2
Aandacht voor ouder worden of achteruitgang gezondheid	28,4	40,2	23,3**	32,3**	19,8	22,4	20,4
<b>N <sup>4</sup></b>	<b>4 614-4 624</b>	<b>2 588-2 591</b>	<b>228-230</b>	<b>7 486-7 506</b>	<b>1 523-1 541</b>	<b>601-615</b>	<b>2 124-2 156</b>

<sup>1</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil in 2013 tussen de verschillende soorten eigenaars: kopers, bouwers of zij die hun woning gekregen hebben.

<sup>2</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil in 2013 tussen de verschillende eigendomsstatuten: eigenaars of huurders.

<sup>3</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil in 2013 tussen de verschillende soorten eigenaars: kopers, bouwers of zij die hun woning gekregen hebben.

<sup>4</sup> Het aantal observaties waarvoor de variabele een 'ja' of 'nee'-waarde heeft (andere mogelijkheid: 'geen antwoord') verschilt licht over de variabelen.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

### 3.2.3 Aandacht voor aanpasbaarheid van de woning

Wenst men een duurzame woning of eentje die geschikt is voor levenslang wonen, vereist dit dat de woning aanpasbaar is aan veranderende situaties zoals ouder of beperkter worden, maar ook aan de verandering van gezinssamenstelling. In de vragenlijst wordt dit onderdeel beperkt tot één vraag, namelijk: "Hebt u bij de keuze of inrichting van uw woning bijzonder aandacht geschonken aan het ouder worden of aan de eventuele achteruitgang van de gezondheidstoestand van uzelf of één van uw gezinsleden?" Dit geeft een vrij beperkte kijk op aanpasbaarheid zelf omdat er niet werd geobserveerd of een woning waar de bewoners beweren aandacht te schenken aan ouder worden of een mogelijke achteruitgang van de gezondheid, er effectief anders uitzielt dan een woning waar die aandacht bij de bewoners niet aanwezig is. Bij de vergelijking met 2005 vergelijken we dan ook niet de effectieve aanpasbaarheid van de woningen maar eerder veranderingen in het bewustzijn van de bewoners.

In bijna een derde van de huishoudens (29%) werd bij de keuze of inrichting ook aan de toekomst gedacht en werd er rekening gehouden met ouder worden of met een eventuele achteruitgang van de gezondheidstoestand van de bewoners (zie tabel 33). We vinden ook hier weer een verschil tussen bewoners van eengezinswoningen, waar in 27% van de gevallen rekening gehouden werd met de toekomst, terwijl dit 33% is bij bewoners van meergezinswoningen.

Ten opzichte van 2005 vinden we een stijging van de aandacht voor aanpasbaarheid: het percentage bewoners dat aandacht schenkt aan ouder worden of de achteruitgang van de gezondheid steeg

van 22 naar 29%. De stijging in aanpasbaarheid ten opzichte van 2005 is veel uitgesprokener aanwezig dan de stijging in effectieve toegankelijkheid. In tegenstelling tot de veranderingen in de toegankelijkheid vinden we dat de stijging in de aandacht voor aanpasbaarheid van de woningen, veel gelijkmatiger toegenomen is over alle socio-economische groepen heen met uitzondering van een aantal groepen, welke misschien geconfronteerd worden met een financiële en/of fysieke drempel. Bij de volgende groepen vinden we namelijk geen significante toename van de aandacht voor aanpasbaarheid: werkloze personen, arbeidsongeschikte personen, personen in het laagste inkomensquintiel en ook 35- tot 44-jarigen (we merken wel op dat er inzake effectieve toegankelijkheid geen link met inkomen of tewerkstelling leek te bestaan). Stijgingen met 10 of meer procentpunt vinden we bij 45-64-jarigen en 65-plussers, koppels zonder kinderen, gepensioneerden, gezinnen met nul tewerkgestelden, het tweede laagste inkomensquintiel en de niet-EU nationaliteiten.

Evenals betreffende de toegankelijkheid van de woning zijn de verschillen betreffende de aandacht voor aanpasbaarheid voor de onderzochte socio-economische kenmerken significant (tabel 33). Ook hier vinden we een positief verband met leeftijd: van de groep bewoners ouder dan 65 jaar heeft 40% aandacht geschonken aan het ouder worden of de achteruitgang van de gezondheid. Bij de huishoudtypes zijn het daarmee vooral de koppels zonder kinderen die hoog scoren (35%). Gekeken naar het opleidingsniveau, liggen de percentages iets hoger bij de lagere opleidingsniveaus (lager onderwijs en lager middelbaar:  $\pm 33\%$ ) dan bij de hogere (hoger middelbaar en hoger onderwijs:  $\pm 27\%$ ). Naar activiteitsstatus vinden we bij de gepensioneerde bewoners 40% die aangaven aandacht te hebben geschonken aan de aanpasbaarheid van de woning terwijl dit veel lager ligt in de andere activiteitsgroepen. De percentages liggen toch een deel lager bij de andere activiteitstypes. Het verschil is ook groot tussen nul en één of twee tewerkgestelden (37% t.o.v. 21 en 26%). Wat nationaliteit betreft, zien we dat inzake aanpasbaarheid het percentage hoogst ligt bij de Belgische bewoners met 30%.

Eigenaars hebben bij de inrichting van de woning meer aandacht aan ouder worden geschonken dan huurders (32% versus 20%) (tabel 34). Er is wel een groot verschil tussen bouwers (40%) en kopers (28%). Dit is ook zoals verwacht kan worden daar eigenaars gemiddeld bekeken vermoedelijk langer in dezelfde woning zullen blijven wonen dan huurders. Opmerkelijk is dat dit percentage gestegen is voor alle groepen, behalve voor de sociale huurders. Bij de sociale huurders primeert vermoedelijk de aandacht voor de betaalbaarheid over de aandacht voor aanpasbaarheid. Er is vooral een stijgende aandacht voor ouder worden of een verslechtering van de gezondheid bij eigenaars die kopen (van 17% naar 28%), maar ook bij eigenaars die bouwen en private huurders is dit percentage gestegen (bij bouwers van 34 naar 40% en bij private huurders van 14 naar 20%).

### 3.3 Woonomgeving

De respondenten werden ook bevraagd over de nabijheid van voorzieningen en diensten. Ongeacht of de diensten effectief werden gebruikt, moest de respondent aangeven of deze op wandelafstand van de woning gelegen waren. Hiermee kennen we natuurlijk niet de juiste afstand tot deze diensten of voorzieningen omdat 'wandelafstand' niet voor iedereen dezelfde werkelijke afstand inhoudt. Dit begrip is ook afhankelijk van de fysieke (en psychische) toestand van de respondent. We vermoeden dat er in deze subjectieve nabijheid van diensten en voorzieningen een verschil bestaat tussen woningen (en personen) die in de stad (grotere effectieve aanwezigheid van voorzieningen en diensten) en buiten de stad (met minder grote aanwezigheid van diensten of voorzieningen) gelegen zijn. Daarom maken we de opdeling naar het al dan niet in een centrumstad wonen.

Aangaande de dagelijkse voorzieningen (zoals bakker, slager, groentewinkel, kruidenier/superette of supermarkt) zien we meteen een verschil: minder dan drie vierde van de woningen ligt op wandelafstand van deze voorzieningen als men buiten de centrumsteden woont, terwijl minstens drie vierde van de woningen op wandelafstand van dagelijkse voorzieningen gelegen is als men in de centrumsteden woont. In totaal zien we geen significante veranderingen ten opzichte van de percentages in 2005 (zie Heylen et al., 2007, p. 173) wat betreft de nabijheid van kleinhandel zoals een bakker, een slager, een groentewinkel en een kruidenier of superette maar de aanwezigheid van groothandel (supermarkten) lijkt wel toegenomen (van 53% naar 61%). Op dit vlak vinden we ook het grootste verschil tussen woningen in en buiten de centrumsteden: buiten de centrumsteden woont iets meer dan de helft van de bewoners op wandelafstand van een supermarkt terwijl dit iets meer dan drie op vier is wanneer men in de centrumsteden woont.

Ook wat de medische voorzieningen zoals de eigen huisarts en een apotheker betreft, zijn er grote verschillen tussen de centrumsteden en het overig gebied. Vooral inzake de ervaren nabijheid van een apotheker zijn er grote verschillen met 73% van de woningen die op wandelafstand liggen buiten de centrumsteden terwijl dit 89% is in de centrumsteden. In totaal zien we een stijging in de ervaring van nabijheid van beide voorzieningen. Het percentage woningen dat op wandelafstand van de eigen huisarts is gelegen, stijgt van 47% naar 50 en het percentage woningen op wandelafstand van een apotheek stijgt van 72 naar 77%.

De subjectieve nabijheid van een bank of bankautomaat is eveneens gestegen, van 59 naar 67%.

De bus of tram wordt ervaren als de meest nabije dienst: de bus of tram ligt op wandelafstand voor 88% van de woningen buiten de centrumsteden en voor 96% van de woningen in de centrumsteden. In totaal merken we geen verandering ten opzichte van de situatie in 2005. De ervaring over de nabijheid van de trein lijkt dan weer wel toegenomen (van 21% in 2005 tot 29% in 2013).

Ook voor opvang en onderwijs duiken de verwachte verschillen tussen centrumsteden en overig gebied op. In totaal is het gevoel van nabijheid voor alle onderwijs- en opvangvoorzieningen, van kinderopvang tot middelbare school, met ongeveer 5 à 8 procentpunten gestegen ten opzichte van 2005.

Het meest gestegen lijkt de ervaring van de aanwezigheid van speelpleinen of groenvoorzieningen waarvan 67% van de woningen in 2005 er één op wandelafstand had liggen terwijl dit 78% is in 2013. Het percentage woningen met speelplein/groenvoorziening op wandelafstand wordt ook aanvoeld als zijnde hoger in de centrumsteden (86%) dan daarbuiten (75%).

**Tabel 35 Ervaring van nabijheid voorzieningen of diensten op wandelafstand, Vlaanderen, 2005 en 2013**

Aanwezigheid op wandelafstand? %	2005	2013	Centrumstad	Overig gebied <sup>2</sup>
	Totaal	Totaal <sup>1</sup>		
Dagelijkse voorzieningen				
Bakker	77,0	78,5	88,2	74,7**
Slager	68,0	68,4	78,5	64,4**
Groentewinkel	64,3	63,7	77,5	58,2**
Kruidenier of superette	67,1	67,8	81,9	62,3**
Supermarkt	52,5	61,4**	77,8	54,9**
Medische voorzieningen				
Eigen huisarts	46,7	49,9*	57,0	47,2**
Apotheker	72,2	77,2**	89,2	72,5**
Andere voorzieningen				
Bank/bankautomaat	58,9	66,7**	78,1	62,2**
Openbaar vervoer				
Bus of tram	90,6	90,5	96,2	88,2**
Trein	21,3	28,6**	35,3	25,9**
Opvang en onderwijs				
Kinderopvang of onthaalmoeder	63,3	70,4**	81,1	66,7**
Kleuterschool	74,3	79,2**	88,2	75,7**
Lagere school	71,8	76,8**	86,5	73,0**
Middelbare school	34,0	42,3**	63,2	34,3**
Sport en ontspanning				
Speelplein of groenvoorziening	67,4	78,2**	86,1	75,1**
N <sup>3</sup>	4 252-5 202	7 834-9 929	3 907-5 193	3 927-4 732

<sup>1</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil tussen 2005 en 2013.

<sup>2</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil in 2013 tussen de centrumsteden en overig gebied.

<sup>3</sup> Het aantal observaties waarvoor de variabele een 'ja' of 'nee'-waarde heeft (andere mogelijkheden: 'weet niet' of 'geen antwoord') verschilt licht over de variabelen. Vooral de al dan niet aanwezigheid van kinderopvangdiensten is bij vele huishoudens niet geweten.

Bron: Grote Woononderzoek 2013; Woonsurvey 2005 en Heylen et al. (2007), p. 173

In de centrumsteden ervaart men dus, zoals verwacht, dichter te wonen bij alle voorzieningen. Ten opzichte van 2005 zijn er geen noemenswaardige veranderingen wat betreft het minder nabij gelegen zijn van diensten en voorzieningen en een aantal blijven op hetzelfde nabijheidsniveau (zoals de kleinhandel, bus of tram). Van het grootste deel van de voorzieningen echter (groothandel, medische voorzieningen, bank/bankautomaat, trein, onderwijs- en opvangvoorzieningen, groenvoorziening of speelplein), ervaart men de nabijgelegenheid als groter met de grootste stijging voor de aanwezigheid van speelplein of groenvoorziening.

Als we de aanwezigheid van voorzieningen of diensten bekijken naar eigendomsstatuut en type huurder (tabel 36) valt het op dat relatief meer huurders deze op wandelafstand hebben. Dit komt overeen met het feit dat huurders relatief meer dan eigenaars in de centrumsteden wonen (van alle huurders wonen er 40,5% in een centrumstad en 60% daarbuiten; bij de eigenaars is dit respectievelijk 24% en 76%). Wat betreft het type huurder, vinden we, op een paar uitzonderingen na, geen significante verschillen tussen private en sociale huurders. Waar er wel verschillen zijn (slager en groentewinkel, trein, middelbare school en speelplein/groenvoorziening) is het wel meestal zo dat de private huurders dichter bij de bevraagde voorzieningen en diensten wonen dan de sociale huurders. Hierop is er wel één uitzondering, namelijk dat de sociale huurders dichter bij speelpleinen of groenvoorzieningen wonen: 90% van de sociale huurders woont op wandelafstand van een speelplein of groenvoorziening, terwijl dit slechts 81% van de private huurders is.

**Tabel 36 Aanwezigheid voorzieningen of diensten op wandelafstand, naar deelmarkt, Vlaanderen, 2013**

Aanwezigheid op wandelafstand? %	Eigendomsstatuut		Type huurder	
	Eigenaars	Huurders <sup>1</sup>	Priv. huurders	Soc. huurders <sup>2</sup>
<i>Dagelijkse voorzieningen</i>				
Bakker	75,8	85,6**	86,6	82,5
Slager	65,4	76,1**	77,5	71,7*
Groentewinkel	59,7	73,6**	75,2	68,9*
Kruidenier of superette	64,3	76,5**	77,7	73,0
Supermarkt	57,3	71,9**	72,5	70,0
<i>Medische voorzieningen</i>				
Eigen huisarts	48,7	53,5**	53,3	54,0
Apotheker	74,1	84,7**	84,4	85,9
<i>Andere voorzieningen</i>				
Bank/bankautomaat	62,9	76,3**	77,3	73,4
<i>Openbaar vervoer</i>				
Bus of tram	89,7	92,9**	93,5	91,2
Trein	25,8	35,3**	37,5	28,8**
<i>Opvang en onderwijs</i>				
Kinderopvang of onthaalmoeder	68,6	75,9**	75,1	78,3
Kleuterschool	77,5	83,9**	84,2	82,9
Lagere school	74,7	82,4**	82,5	82,1
Middelbare school	37,1	56,2**	58,7	48,8**
<i>Sport en ontspanning</i>				
Speelplein of groenvoorziening	76,5	83,0**	80,7	89,8**
<b>N <sup>3</sup></b>	<b>6 093-7 508</b>	<b>1 544-2 155</b>	<b>1 080-1 540</b>	<b>464-615</b>

<sup>1</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil in 2013 tussen eigenaars en huurders.

<sup>2</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil in 2013 tussen private en sociale huurders.

<sup>3</sup> Het aantal observaties waarvoor de variabele een 'ja' of 'nee'-waarde heeft (andere mogelijkheden: 'weet niet' of 'geen antwoord') verschilt licht over de variabelen. Vooral de al dan niet aanwezigheid van kinderopvangdiensten is bij vele huishoudens niet geweten.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

In tabel 37 vinden we de percentages op wandelafstand gelegen voorzieningen en diensten naar leeftijd. Voor elke voorziening of dienst, behalve de eigen huisarts, vinden we hier een negatief verband: hoe hoger de leeftijdscategorie, hoe minder de kans dat men een voorziening of dienst beschrijft als gelegen op wandelafstand. Hier bestaat een sterk vermoeden dat dit vooral te maken heeft met de subjectieve vraagstelling 'gelegen op wandelafstand'. Hoe ouder men wordt, hoe minder lang men kan wandelen. We vinden ook wel dat ouderen gemiddeld minder in de centrumsteden wonen (van de 18- tot 34-jarigen woont 39% in de centrumsteden, van de 35- tot 44-jarigen is dit 32%, van de 45- tot 64-jarigen is dit 25% en van de 65-plussers is dit 26%). Het negatieve verband is dus een samenspel van een lagere kans om in de centrumsteden, en dus effectief minder dicht bij voorzieningen, te wonen maar ook van het feit dat men ze moeilijker te voet kan blijven bereiken.



**Tabel 37      Aanwezigheid voorzieningen of diensten op wandelafstand, naar leeftijd, Vlaanderen, 2013**

<b>Aanwezigheid op wandelafstand? %</b>	<b>18-34 jaar</b>	<b>35-44 jaar</b>	<b>45-64 jaar</b>	<b>65+ <sup>1</sup></b>
<i>Dagelijkse voorzieningen</i>				
Bakker	85,3	83,3	78,5	72,2**
Slager	74,4	73,6	67,4	63,5**
Groentewinkel	68,5	68,0	63,3	59,1**
Kruidenier of superette	74,2	73,0	67,5	61,9**
Supermarkt	68,9	66,7	60,9	54,9**
<i>Medische voorzieningen</i>				
Eigen huisarts	49,2	49,3	49,6	51,2
Apotheker	83,1	82,5	76,3	72,2**
<i>Andere voorzieningen</i>				
Bank/bankautomaat	73,4	74,2	65,4	60,6**
<i>Openbaar vervoer</i>				
Bus of tram	95,1	94,0	91,0	85,3**
Trein	35,7	35,1	28,0	21,6**
<i>Opvang en onderwijs</i>				
Kinderopvang of onthaalmoeder	78,6	77,1	71,4	59,0**
Kleuterschool	84,3	83,4	80,0	72,7**
Lagere school	81,0	80,9	77,2	71,2**
Middelbare school	46,7	48,3	41,1	37,9**
<i>Sport en ontspanning</i>				
Speelplein of groenvoorziening	85,3	83,5	78,6	70,5**
<b>N <sup>2</sup></b>	<b>1 371-1 625</b>	<b>1 350-1 580</b>	<b>3 414-4258</b>	<b>1 699-2 463</b>

<sup>1</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil in 2013 tussen leeftijdscategorieën.

<sup>2</sup> Het aantal observaties waarvoor de variabele een 'ja' of 'nee'-waarde heeft (andere mogelijkheden: 'weet niet' of 'geen antwoord') verschilt licht over de variabelen. Vooral de al dan niet aanwezigheid van kinderopvangdiensten is bij vele huishoudens niet geweten.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

### 3.4 Besluit woning- en woonomgevingskenmerken

Een belangrijk kenmerk van een woning is de bouwperiode daar dit zeer sterk de subjectieve, door de bewoner ervaren kwaliteit van de woning lijkt te bepalen. Het is daarom wel relevant om op te merken dat sociale huurwoningen de meest recente woningen zijn, terwijl de private huurwoningen ouder en de eigenaarswoningen nog ouder zijn. Meergezinswoningen zijn ook nieuwer van aard. Gezinnen uit de hogere inkomensquintielen wonen ook eerder in nieuwere woningen. Woningen in de centrumsteden zijn ouder dan buiten de centrumsteden.

Inzake de evolutie van de subjectieve fysische staat van de woning is er wel verbetering te merken maar die situeert zich vooral bij de eigenaarswoningen en de private huurwoningen terwijl de subjectieve kwaliteit van de sociale huurwoningen niet lijkt te verbeteren. Daarenboven daalt het percentage slechte tot zeer slechte woningen in geen enkele groep dus de verbetering naar een hoger percentage goede woningen gebeurde door een kwaliteitsverhoging van de woningen van matige kwaliteit. Hiermee wordt bevestigd dat er een harde kern van slechte woningen blijft bestaan. Het gaat om ongeveer één op tien Vlaamse woningen. Bij huurders is zelfs één op zes woningen van slechte tot zeer slechte kwaliteit bevonden door de bewoners.

Verder valt dus vooral het blijvende verschil tussen eigenaars en huurders op. Het verschil in subjectieve kwaliteit tussen de sociale en de private huurwoningen is door de toegenomen kwaliteit in de private huursector volledig verdwenen. Zoals de vergelijking met de technische kwaliteit uitwees, sloot de subjectieve kwaliteit bij sociale huurders wel beter aan bij de werkelijke kwaliteit. Als sociale

huurders gemiddeld beter in staat zijn gebreken te zien en deze ook te rapporteren, kan dit mee het verschil in de subjectieve kwaliteit met private huurders (en eigenaars) verklaren.

Behalve de bouwperiode, de eigendomsstatus en het type huur, wordt de subjectieve fysische staat van de woning ook verklaard door het type woning en bepaalde achtergrondvariabelen: huishoudtype, inkomen, leeftijd en activiteitsstatus van de referentiepersoon spelen een rol. Sommige variabelen zijn wel sterk gelinkt aan de ouderdom van de woning, zoals het type van de woning, de ligging in de centrumsteden of daarbuiten, het inkomen, de eigendomsstatus, waardoor de effecten kunnen verschillen bij het al dan niet corrigeren voor de bouwperiode van een woning. Echter, dit duidt er dan vooral op dat de selectie naar woningen van goede kwaliteit mede gebeurt door beperkingen voor bepaalde groepen in de toegang tot nieuwere woningen.

Veranderingen in type woning en daarmee samenhangend bouwperiode kunnen dus ook mee aan de basis liggen van de verbetering van de kwaliteit van de private huurwoningen en de status quo van de kwaliteit van de sociale huurwoningen. Zoals uit de cijfers bleek, was er bij de private huurders een grotere beweging naar meergezinswoningen merkbaar dan bij sociale huurders. Bij de private huurders ging deze beweging ook gepaard met een stijgend aandeel recente woningen en bij de sociale huurders niet. Dus het feit dat private huurders relatief meer in recentere en meergezinswoningen gaan wonen zijn, kan mee de observatie in verband met toenemende subjectieve kwaliteit verklaren.

Wat de toegankelijkheid van de woningen betreft (gemeten aan de hand van de aanwezigheid van trappen), is deze gestegen ten opzichte van 2005 en dit vooral bij oudere gezinnen (gepensioneerden, koppels zonder kinderen, geen of één tewerkgestelde). De aandacht voor aanpasbaarheid van de woning is ook overal toegenomen en is veel uitgesprokener aanwezig dan de verbetering van de effectieve toegankelijkheid.

De beleefde nabijheid van voorzieningen of diensten is, behalve voor de kleinhandel en bus of tram, op alle gebied sterk verbeterd. De sterkste verbetering is de stijging in de nabijheid van speelpleinen of groenvoorziening.

Om de kwaliteit en de toegankelijkheid van de bestaande woningen te verbeteren is de renovatie-activiteit een belangrijk gegeven. Dit zullen we onderzoeken in het volgende deel.

## 4. Renovatie

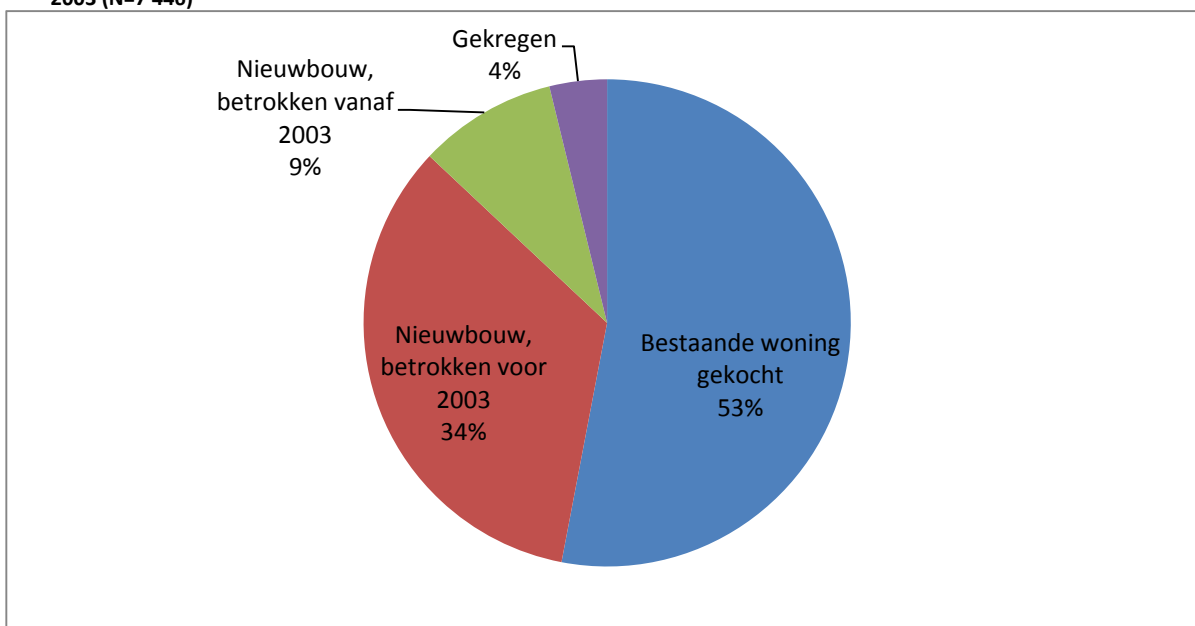
Om de veranderingen aan het bestaande woningaanbod op te volgen werd ook de vraag gesteld naar de renovatiewerken aan de woningen tijdens de laatste 10 jaar. Deze werd voorgelegd aan de huurders, aan de eigenaars die hun woning kochten of gekregen hebben en aan eigenaars die hun woning voor 2002 hebben gebouwd (inclusief aankoop nieuwbouw). Figuur 4 luik A toont dat iets meer dan de helft van de eigenaars een bestaande woning heeft gekocht (53%) en een kleine minderheid (4%) heeft de woning verkregen (via erfenis of schenking). Wat betreft nieuwbouwwoningen: 8% heeft een nieuwbouwwoning (of –appartement) gekocht (onder het btw-stelsel) en iets meer dan een derde van de eigenaars heeft de woning gebouwd (met eigen aannemer, zelf gebouwd zonder aannemer of gebouwd via bouwpromotor). In figuur 4 luik B wordt duidelijk welke eigenaars de vraag over renovatie kregen aangeboden: namelijk de eigenaars die hun woning hebben gekocht (53%) of gekregen (4%) en van de eigenaars die zelf bouwden of een nieuwbouwwoning kochten enkel deze die in de woning woonden voor 2003 (33%) (in totaal 91% van de eigenaars werden hierover dus bevraagd). De huurders werden allemaal bevraagd. Bij de huurders, de kopers en de krijgers was de periode waarover de vraag gesteld werd, de voorbije 10 jaar, of sinds wanneer ze in de woning woonden. Bij de eigenaars gaat het hier over werken die ze ofwel zelf hebben uitgevoerd ofwel hebben laten uitvoeren. Bij huurders kan het gaan over werken die ze zelf hebben uitgevoerd of laten uitvoeren maar het kan ook gaan over werken die in opdracht van de verhuurder werden uitgevoerd of waar de verantwoordelijkheid werd gedeeld.

**Figuur 4 Manier waarop de woning werd verworven, eigenaars, Vlaanderen 2013**

**A. Verdeling: Bestaande woning gekocht, woning gekregen, nieuwbouwwoning gekocht, gebouwd (N=7 448)**



**B. Verdeling: Bestaande woning gekocht, woning gekregen, nieuw gebouwde betrokken in 2002 of vroeger, betrokken sinds 2003 (N=7 446)**



N=7 448 ('geen antwoord': 61 van de 7 509 observaties eigenaars).

Bron: Grote Woononderzoek 2013

## 4.1 Uitvoering van werken sinds 2002

Van de eigenaars die hun woning hebben gekocht of gekregen of die hebben gebouwd voor 2002 heeft 67% sinds 2002 werken aan hun woning laten uitvoeren (tabel 38). Bij de huurders is dit significant minder met slechts 43%. Het ogenschijnlijk verschil tussen private (42%) en sociale huurders (46%) is niet significant. Het renovatiepercentage van 42 procent in de private huurmarkt is mogelijks onderschat door het feit dat verhuurders er vaak voor kiezen om te renoveren tussen twee huurcontracten in of voor de eerste verhuring. Als de huurder de vraag over de renovatie-activiteit

beschouwt vanaf het moment van zijn intrek, zal hij een renovatie die vlak voordien plaatsvond, niet vermelden. Zowel voor eigenaars als huurders geldt dat degenen die in eengezinswoningen verblijven, een hogere kans hebben dan degenen die in meergezinswoningen wonen dat er werken uitgevoerd werden tijdens de laatste 10 jaar. Voor de huurders van meergezinswoningen is deze kans het laagst.

**Tabel 38 Werken uitgevoerd aan de woning sinds 2002, naar deelmarkten, Vlaanderen, 2013**

%	Totaal	Eigenaars <sup>1</sup>	Huurders <sup>2</sup>	Private huurders	Sociale huurders
Totaal <sup>3</sup>	60,1	67,1	42,9**	41,8	46,4
Eengezinswoningen	67,6	69,4	54,9	53,8	56,8
Meergezinswoningen	42,0	51,9	37,6	37,5	37,9
Chi <sup>2</sup>	**	**	**	**	**
<b>N (totaal)</b>	<b>8 787</b>	<b>6 754</b>	<b>2 033</b>	<b>1 444</b>	<b>589</b>

<sup>1</sup> Eigenaars die een bestaande woning hebben gekocht of gekregen, of hebben gebouwd voor 2002.

<sup>2</sup> Huurders waar gedurende de laatste 10 jaar werken werden uitgevoerd.

<sup>3</sup> Chi<sup>2</sup>-test voor verschil tussen eigenaars en huurders: \*\*p<0.01; verschil tussen private en sociale huurders niet significant.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel 39 geeft de cijfers weer volgens centrumsteden/overig gebied en provincie. Voor eigenaars is de kans op de uitvoering van werken hoger in de centrumsteden dan daarbuiten. Dit is echter niet het geval voor huurders: de verschillen tussen het wonen in of buiten de centrumsteden zijn voor huurders, zowel private als sociale, niet significant. Huurders hebben dus dezelfde kans op uitvoering van werken in de centrumsteden en in het overig gebied. Het zijn de eigenaars in de centrumsteden die het meest waarschijnlijk hebben gerenoveerd (een verklaring kan gevonden worden in de gemiddeld hogere verkoopdynamiek in de centrumsteden,<sup>9</sup> waarbij we veronderstellen dat verkoop vaak gepaard gaat met renovatie). Aan de andere kant zijn het de private huurders buiten de centrumsteden waar het minst waarschijnlijk werd gerenoveerd. Door eigenaars werd er het meest gerenoveerd in Oost-Vlaanderen en Limburg. Door huurders, en dan vooral de private, werd er aanzienlijk meer in Oost-Vlaanderen gerenoveerd. Voor de sociale huurders zijn er geen significante provinciale verschillen.

Onderling tussen de verschillende centrumsteden bestaan er grote verschillen in renovatiekans, zowel bij eigenaars als bij huurders. De verdeling over de centrumsteden van de renovatiekans van huurders is enkel statistisch verschillend voor private huurders maar niet voor sociale huurders. In bijlage 1 (significantietesten per centrumstad) wordt een overzicht gegeven van de significantie van het verschil tussen elk paar centrumsteden. Hier zien we dat bij de eigenaars (tabel B1) vooral Genk erbovenuit steekt met een significant lagere renovatiekans van 49% die significant lager is dan de renovatiekans in de meeste andere centrumsteden (met uitzondering van Aalst, Hasselt en Roeselare). Genk is een centrumstad met een lagere verkoopdynamiek in verhouding tot de andere centrumsteden<sup>10</sup> wat kan verklaren dat er ook minder gerenoveerd wordt. Bij de huurders (tabel B2) valt vooral Roeselare op met een significant lagere renovatiekans dan in elke andere centrumstad. Verder hebben huurders in Mechelen en Hasselt een hogere renovatiekans dan in de meeste andere centrumsteden. Ook in Aalst ligt de renovatiekans voor huurders significant lager dan in een aantal

<sup>9</sup> Zie Vastmans F., Helgers R., Buyst E., Woningen, kenmerken en prijzen, een regionale analyse, rapport van het Steunpunt Wonen, rapport nog te verschijnen.

<sup>10</sup> Idem.

andere centrumsteden. Bekijken we de private en sociale huurders apart, vinden we de hierboven besproken verschillen tussen centrumsteden enkel terug bij de private huurders terwijl er voor de sociale huurders enkel een duidelijk verschil in renovatiekans bestaat in Roeselare en Aalst: de sociale huurders in Roeselare hebben significant minder kans tot renovatie van hun woning dan de sociale huurders in bijna alle andere centrumsteden (behalve Aalst). Ook in Aalst ligt de renovatiekans van de sociale huurders lager dan in een deel centrumsteden.

**Tabel 39 Werken uitgevoerd aan de woning sinds 2002, naar ruimtelijke verdeling, Vlaanderen, 2013**

%	Eigenaars <sup>1</sup>	Huurders	Private huurders	Sociale huurders
<b>Totaal <sup>2</sup></b>	<b>67,1</b>	<b>42,9**</b>	<b>41,8</b>	<b>46,4</b>
<i>Centrumsteden/overig gebied</i>				
Centrumsteden	70,5	45,4	45,3	45,7
Overig gebied	66,0	41,2	39,5	46,9
Chi <sup>2</sup> -test <sup>3</sup>	*			
<i>Centrumsteden</i>				
	N=3 353	N=1 316	N=920	N=396
Aalst	61,8	31,6	35,1	17,4
Antwerpen	73,3	44,2	43,8	45,8
Brugge	68,7	37,9	34,7	45,2
Genk	49,4	41,3	47,2	34,3
Gent	76,3	49,5	52,3	45,1
Hasselt	60,6	60,7	63,7	49,7
Kortrijk	70,0	40,9	37,8	47,4
Leuven	70,6	40,3	39,2	47,9
Mechelen	77,1	64,6	65,3	63,8
Oostende	69,3	52,4	51,3	55,8
Roeselare	61,1	12,4	14,5	7,3
Sint-Niklaas	73,5	42,2	41,5	45,7
Turnhout	73,0	54,9	53,4	58,1
Chi <sup>2</sup> -test	**	*	*	
<i>Provincie</i>				
Antwerpen	66,8	40,6	40,7	40,3
Vlaams-Brabant	62,8	38,4	37,8	41,9
West-Vlaanderen	62,9	36,0	31,9	49,2
Oost-Vlaanderen	71,2	53,2	54,4	50,7
Limburg	70,8	41,9	39,5	47,7
Chi <sup>2</sup> -test	*	**	**	
<b>N</b>	<b>6 754</b>	<b>2 033</b>	<b>1 444</b>	<b>589</b>

<sup>1</sup> Eigenaars die een bestaande woning hebben gekocht of gekregen, of gebouwd voor 2002.

<sup>2</sup> Rij bevat Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil tussen eigenaars en huurders en tussen private en sociale huurders.

<sup>3</sup> Chi<sup>2</sup>-test: \*\*p<0,01; \*p<0,05.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Betreffende het soort werken dat werd uitgevoerd, zien we in tabel 40 dat de woning door iets meer dan de helft van de eigenaars werd opgefrist (behangen, schilderen of herstellen pleisterwerk) en dat dit voor huurders in veel mindere mate gebeurde met minder dan een derde van de huurwoningen waar dit soort werk werd uitgevoerd. Bij zowel eigenaars als huurders is dit het soort werk dat het vaakst voorkomt. De verschillen tussen eigenaars en huurders blijven groot. Voor elke soort werk ligt de kans op uitvoering ervan steeds beduidend hoger voor eigenaars dan voor huurders. Tussen private en sociale huurders zijn er nergens significante verschillen.

Na het uitvoeren van opfrissingswerken, komen de energiebesparende investeringen het meest voor. Bij huurders lijkt de kans dat er isolatie werd aangebracht wel lager te zijn dan de kans dat er andere energiebesparende werken werden uitgevoerd zoals het installeren van een nieuwe verwarmingsketel of het plaatsen van nieuwe ramen en deuren. Ook de installatie of vernieuwing van badkamer en WC lijkt één van de meest uitgevoerde werken, zowel bij eigenaars als huurders.

**Tabel 40** Soort werken uitgevoerd aan de woning sinds 2002, volgens deelmarkten, Vlaanderen, 2013

% van huurders, kopers, krijgers en bouwers meer dan 10 jaar geleden	Eigenaars	Huurders	Private huurders	Sociale huurders
	2013	2013 <sup>1</sup>	2013 <sup>2</sup>	2013 <sup>2</sup>
<i>Energiebesparende werken</i>				
Aanbrengen isolatie aan dak of muren	28,9	10,7**	10,6	11,0
Installatie/vernieuwing ramen/deuren <sup>4</sup>	30,8	15,7**	14,7	18,9
Installatie van een verwarmingsketel	31,3	17,0**	17,1	16,8
<i>Installatie sanitair, keuken, elektriciteit</i>				
Installatie/vernieuwing badkamer/WC	28,7	14,1**	14,3	13,6
Installatie/vernieuwing van keuken	25,2	11,8**	11,9	11,5
Installatie/vernieuwing van elektriciteit	22,8	10,3**	10,3	10,1
<i>Constructiewerken</i>				
Funderingswerken	6,0	1,5**	1,4	1,8
Buitenmuren <sup>5</sup> (afbraak, voeg-, gevel- werken, ...)	10,8	4,9**	5,2	4,0
Binnenmuren <sup>4</sup> (afbraak/heropbouw, vochtbehandeling, bepleistering, ...)	16,7	10,0**	10,0	9,9
Uitbouw van de woning	11,2	1,6**	1,6	1,7
Andere dakwerken	24,1	10,2**	9,9	10,9
Vloerwerken	26,2	9,6**	9,8	9,0
Vervanging of plaatsing van een trap	5,7	2,1**	5,7	2,1
<i>Opfrissingswerken</i>				
Opfrissen van de woning (behangen, schilderen of herstel pleisterwerk)	54,3	28,7**	27,9	31,0
<b>N<sup>3</sup></b>	<b>6 744</b>	<b>2 006</b>	<b>1 420</b>	<b>585</b>

<sup>1</sup> Kolom bevat resultaten Chi<sup>2</sup>-test voor significantie van de verschillen tussen eigenaars en huurders:

\*\*p<0.01, \*p<0.05.

<sup>2</sup> Voor elke soort werk werd de significantie van het verschil tussen private en sociale huurders getest via de Pearson Chi<sup>2</sup>-test. Voor geen enkele soort werk werd een significant verschil genoteerd.

<sup>3</sup> N zijn de minimum aantallen waarvoor de respondenten op de vragen 'ja' of 'nee' geantwoord hebben.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Als we de renovatiekansen in 2013 willen vergelijken met de renovatiekansen in 2005 (zie tabel 41), zijn enkele opmerkingen hier gepast. Een aantal wijzigingen in de manier van vragen stellen en in de samenstelling van een bepaalde groep respondenten kan een invloed hebben op de cijfers. Eerst en vooral werd de vraag naar informatie over de soort van uitgevoerde werken anders geformuleerd in beide vragenlijsten. In de woonsurvey van 2005 werd namelijk voor elke soort van werken gevraagd of deze werden uitgevoerd of niet. In 2013 echter, werd eerst algemeen gevraagd of er werken werden uitgevoerd en indien hier positief op werd geantwoord, werd verder gevraagd om aan te duiden welke soort werken dit waren. De grote daling in het ondernemen van opfrissingswerken kan zeker (gedeeltelijk) verklaard worden door een verandering in de manier van het stellen van de vragen. In de huidige werkwijze (2013) kunnen opfrissingswerken gemakkelijk over het hoofd gezien worden en door de respondent niet beschouwd worden als een antwoord op de vraag of er 'werken'

werden uitgevoerd aan de woning. Bij 'werken' heeft hij misschien meer aan een ingrijpender soort investeringen gedacht. Het aanbrengen van isolatie, of zelfs het plaatsen van een verwarmingsketel zou mogelijks ook in mindere mate als het uitvoeren van werken kunnen beschouwd worden, wat kan leiden tot een onderschatting van de percentages woningen waar deze werken werden uitgevoerd. Voor de ingrijpende investeringen zal de manier van vraagstelling minder belang hebben, maar kunnen zaken toch ook gemakkelijker vergeten worden in de vraagwijze van 2013 wat een neerwaarts effect op de percentages kan hebben.

Een ander klein verschil tussen beide vragenlijsten is de manier waarop de respondenten die eigenaar zijn van hun woning en hun woning bouwden, werden weerhouden voor het gedeelte vragen over de uitgevoerde werken. In 2005 werd er een vraag gesteld over wanneer de respondent (in de categorie eigenaar-bouwers) zijn woning bouwde en werden de respondenten waar de vraag zou gesteld worden of niet op basis van dit bouwjaar geselecteerd (bij de categorie eigenaar-bouwers werd de vraag dus enkel gesteld aan eigenaars die voor 1995 bouwden). In 2013 werd de filter voor de groep respondenten uit de categorie eigenaar-bouwers gebaseerd op het jaar dat men de woning betrok. Hierdoor is de groep respondenten van eigenaar-bouwers niet op dezelfde wijze gedefinieerd in beide jaren omdat de groep uit 2013 mogelijks relatief meer zal bestaan uit respondenten die meer dan 10 jaar geleden bouwden maar wel pas 10 jaar geleden zelf in de woning trokken, eventueel na een periode van verhuring van de woning. Daarom is de kans groter dat het hier om een oudere groep woningen gaat waar er meer noodzaak is tot renovatie. Dit kan een opwaarts effect op de renovatiekansen hebben, zeker op het percentage opfrissingswerken. Omdat het over een kleine groep respondenten gaat, die zich in deze situatie bevinden (die bouwen en pas een aantal jaren later zelf de woning betrekken), is de impact laag.

In tabel 42 zien we vooral een significante toename van het aanbrengen van isolatie aan dak of muren, zowel voor eigenaars als voor huurders. Gezien de opmerking van hierboven (neerwaartse druk op kleine werken zoals opfrissingswerken en aanbrengen van isolatie) zou dit percentage in 2013 in werkelijkheid hoger kunnen zijn dan wat resulteert uit de bevraging. Bij huurders is dit het enige soort werk waarbij een toename in het voorkomen ervan kan genoteerd worden. Ook bij eigenaars is dit, op de installatie of vernieuwing van badkamer of WC na, de enige en ook de grootste stijging. Deze toename in het percentage eigenaars of huurders die isolatie aanbrengt, kan vermoedelijk mee verklaard worden door de invloed van de fiscale en niet-fiscale subsidies die hiervoor bestaan/bestonden (zie gebruik van subsidies tabel 52). Vooral tussen 2009 en 2011 was het fiscaal gunstig om te lenen of te investeren in energiebesparende werken.



**Tabel 41      Soort werken uitgevoerd aan de woning sinds 1995/2002, Vlaanderen, 2005 & 2013**

% van huurders, kopers, krijgers en bouwers <sup>1</sup>	Eigenaars		Huurders	
	2005	2013 <sup>2</sup>	2005	2013 <sup>2</sup>
<i>Energiebesparende werken</i>				
Aanbrengen isolatie aan dak of muren	20,5	28,9**	6,8	10,7**
Installatie/vernieuwing ramen/deuren <sup>3</sup>	n.b.	30,8	n.b.	15,7
Installatie van een verwarmingsketel	29,1	31,3	15,6	17,0
<i>Installatie sanitair, keuken, elektriciteit</i>				
Installatie/vernieuwing badkamer/WC	24,9	28,7**	12,9	14,1
Installatie/vernieuwing van keuken	25,6	25,2	11,4	11,8
Installatie/vernieuwing van elektriciteit	29,9	22,8**	14,9	10,3**
<i>Constructiewerken</i>				
Funderingswerken	n.b.	6,0	n.b.	1,5
Buitenmuren <sup>4</sup> (afbraak, voeg-, gevelwerken, ...)	n.b.	10,8	n.b.	4,9
Binnenmuren <sup>4</sup> (afbraak/heropbouw, vochtbehandeling, bepleistering, ...)	n.b.	16,7	n.b.	10,0
Uitbouw van de woning	13,3	11,2**	3,9	1,6**
Andere dakwerken	25,8	24,1	12,2	10,2
Vloerwerken	30,6	26,2**	12,4	9,6*
Vervanging of plaatsing van een trap	n.b.	5,7	n.b.	2,1
<i>Opfrissingswerken</i>				
Opfrissen van de woning (behangen, schilderen of herstel pleisterwerk)	86,0	54,3**	73,4	28,7**
<b>N <sup>5</sup></b>	<b>3 562</b>	<b>6 744</b>	<b>1 257</b>	<b>2 006</b>

<sup>1</sup> Voor huurders geldt de vraag over een periode van 10 jaar of sinds het moment van bewoning, zowel in 2005 als in 2013; voor krijgers en kopers geldt de vraag over een periode van 10 jaar geleden of vanaf het moment dat ze hun woning verwierven (2005)/bewoonden of vanaf het moment dat ze de woning kochten/bewoonden; voor bouwers wordt de vraag gesteld als ze meer dan 10 jaar geleden hun woning bouwden (2005) of betrokken (2013).

<sup>2</sup> Kolom bevat resultaten Chi<sup>2</sup>-test voor significantie van de verschillen tussen 2005 en 2013: \*\*p<0.01, \*p<0.05 (enkel als de soorten werken vergelijkbaar zijn tussen 2005 en 2013).

<sup>3</sup> In 2005 werd dit soort werken meer specifiek verwoord als 'Installatie dubbele beglazing' en heeft dus een beperktere betekenis dan in 2013 en werd daarom niet mee opgenomen in de vergelijking.

<sup>4</sup> In 2005 bestond de vraag naar 'Afbraak deel van woning of muren' welke slechts gedeeltelijk overeenkomt in 2013 met de vragen naar afbraak/opbouw van binnenmuren en buitenmuren maar dus niet aldus op te splitsen is.

<sup>5</sup> N zijn de minimum aantallen waarvoor de respondenten op de vragen 'ja' of 'nee' geantwoord hebben.

Bron: Grote Woononderzoek 2013 en Woonsurvey 2005

Wat de andere werken betreft die door eigenaars werden uitgevoerd, zijn ook de kansen dat er door eigenaars werd geïnvesteerd in de installatie of vernieuwing van badkamer of WC (29%) significant toegenomen terwijl er voor de andere vergelijkbare soorten geen verandering of een daling van het percentage investeerders op te merken valt. De grootste daling is te noteren bij de kans dat opfrissingswerken werden uitgevoerd. De cijfers voor 2013 liggen, zowel voor eigenaars als voor huurders, significant onder de percentages die in 2005 werden aangegeven (zie tabel 41: 86% van de eigenaars en 73% van de huurders voerden opfrissingswerken uit). De opmerking over de manier van bevraging van het soort uitgevoerde werken is voor opfrissingswerken zeer relevant en we vermoeden dat een deel bewoners dit niet als 'werken' hebben beschouwd, waardoor het veel minder werd vermeld dan het in werkelijkheid heeft plaatsgevonden.

Bij de huurders zijn er behalve het aanbrengen van isolatie geen stijgingen in investeringskansen en zijn er zelfs dalingen in investeringskansen opgetreden voor dezelfde soorten werken als dit voor eigenaars het geval was.

Om verder te onderzoeken of het verschil in de relatieve toename van woningen in goede staat tussen private en sociale huurders kan te wijten zijn aan een renovatie-achterstand bij de sociale huurders beperkt tot de deelelementen waarop de synthese-index over de fysische staat is gebaseerd, bekijken we in tabel 42 of er werken werden uitgevoerd die gelinkt zijn aan deze zes componenten (elektrische installatie, binnenmuren, buitenmuren, ramen, dakgoot, dak). Tussen eigenaars en huurders bestaan er weerom significante verschillen in het percentage dat werken heeft uitgevoerd aan minstens één van de deelelementen waarop de synthese-index is gebaseerd en ook in de verdeling van het aantal deelelementen waaraan werken werden uitgevoerd, alsook in het gemiddelde aantal. Doch tussen private en sociale huurders vinden we geen significante verschillen. Dus ondanks de uitgevoerde werken in een deel van de sociale huurwoningen vonden we hierdoor toch geen algemene verbetering van de fysische staat van de sociale huurwoning. Dit kan erop duiden dat er wel een dynamiek bestaat, maar in twee richtingen: door de uitgevoerde werken worden bepaalde woningen beter, maar andere worden misschien niet in stand gehouden of verslechteren. Het is dus niet zeker dat er een statische harde kern van steeds dezelfde slechte woningen blijft bestaan, maar dat er wel voor iedere slechte woning die verbeterd wordt, eentje in de plaats komt die slechter wordt. Het renovatiegedrag lijkt dus niet de verschillen in de veranderingen van de subjectieve kwaliteitsbeleving te kunnen verklaren. Dit suggereert dat de verklaring voor de verschillen misschien eerder binnen andere evoluties in de nieuwbouw te zoeken is.

**Tabel 42 Werken uitgevoerd aan zaken die de staat van de woning bepalen sinds 2002, Vlaanderen, 2013**

% van huurders, kopers, krijgers en bouwers meer dan 10 jaar geleden	Eigendomsstatuut		Type huurders	
	Eigenaar	Huurder <sup>1</sup>	Private	Sociale <sup>2</sup>
Minstens één van de zes elementen <sup>3</sup>	51,9	30,1**	29,1	33,0
Aantal deelelementen				
0	48,1	69,9	70,9	67,0
1	17,4	13,7	12,8	16,4
2	12,8	8,3	8,3	8,3
3	8,2	4,1	4,0	4,5
4	5,3	1,6	1,6	1,8
5	3,8	1,4	1,6	0,9
6	4,4	0,9	0,8	1,2
Chi <sup>2</sup> verdeling aantal deelelementen	**		n.s.	
Gemiddeld aantal deelelementen	1,3	0,6**	0,6	0,6

<sup>1</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil in 2013 tussen eigenaars en huurders.

<sup>2</sup> Kolom bevat Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil in 2013 tussen private en sociale huurders.

<sup>3</sup> Zes elementen die de basis vormen voor de berekening van de index fysische staat van de woning: de staat van de elektrische installatie, de binnenmuren, de buitenmuren, de ramen, de dakgoot en het dak.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

We kunnen dus besluiten dat er een toename in de isolatiekansen is opgetreden maar dat er verder eerder minder wordt gerenoveerd (met mogelijke neerwaartse vertekening door andere vraagstelling). De kans dat er in huurwoningen werd gerenoveerd, ligt voor de meeste werken nog steeds aanzienlijk lager dan de kans dat dit gebeurde in eigenaarswoningen. Daar er geen significante ver-

schillen bestaan tussen private en sociale huurders kan een verschil in renovatie-activiteiten niet verklaren waarom de woningen in goede staat niet toegenomen zijn voor de sociale huurders.

## 4.2 Uitvoerders van werken

Als een bepaalde soort van werken uitgevoerd werd aan de woning, werden de respondenten ook bevraagd over wie dit werk had uitgevoerd of door wie ze het hadden laten uitvoeren. Bij de eigenaars werd er gevraagd naar wie effectief de werken had uitgevoerd (zie tabel 43). De mogelijkheden waren de volgende: zelf of met partner uitgevoerd, met de hulp van familie of vrienden, door een aannemer of door een klusjesman. Het verschil tussen de twee laatste uitvoerders wordt in de vragenlijst geformuleerd als volgt: 'klusjeslui' zijn allerhande mensen die in het zwart werken terwijl 'aannemers' vaklui zijn die hun werken factureren (en btw aanrekenen). Er kunnen meerdere categorieën aangeduid worden dus de rijpercentages in tabel 43 tellen niet op tot 100. Bij huurders ging het eerder over wie de werken had laten uitvoeren (zie tabel 44 en tabel 45). Hier zijn er drie mogelijkheden, namelijk de huurder zelf, of de verhuurder of onder gedeelde verantwoordelijkheid. In dit geval is er maar één mogelijk antwoord en de rijpercentages in tabel 44 tellen dus wel op tot 100.

### 4.2.1 Uitvoerders werken bij eigenaars

**Tabel 43** Uitvoerders van de werken aan eigenaarswoningen sinds 2002, Vlaanderen, 2013

% van eigenaars waar deze werken uitgevoerd werden	Zelf/ partner	Familie/ vrienden	Aan- nemer	Klusjes- man	N
<i>Energiebesparende werken</i>					
Aanbrengen isolatie aan dak of muren	46,2	12,1	54,2	2,0	2 116
Installatie/vernieuwing ramen en/of deuren*	13,8	4,9	87,8	1,0	2 205
Installatie van een verwarmingsketel	12,0	5,2	86,2	1,3	2 305
<i>Installatie sanitair, keuken, elektriciteit</i>					
Installatie/vernieuwing van badkamer of WC	44,9	15,7	53,6	2,4	2 082
Installatie/vernieuwing van keuken	31,5	11,9	67,2	2,6	1 862
Installatie/vernieuwing van elektriciteit	36,9	18,4	56,9	3,0	1 691
<i>Constructiewerken</i>					
Funderingswerken	41,4	14,9	64,4	2,5	436
Buitenmuren	37,9	13,4	65,5	2,3	782
Binnenmuren	52,0	22,2	47,9	4,0	1 229
Uitbouw van de woning	30,5	10,7	74,1	2,0	840
Andere dakwerken	18,8	7,2	80,4	2,9	1 719
Vloerwerken	42,4	15,5	54,5	3,3	1 944
Vervanging of plaatsing van een trap	34,3	12,1	63,4	1,8	434
<i>Opfrissingswerken</i>					
Opfrissen van de woning	75,1	13,4	21,0	3,3	3 868

\* Deze categorie werd onder 'energiebesparende werken' geplaatst maar kan ook de vervanging van ramen en deuren inhouden die niet energiebesparend zijn. We vermoeden echter dat dit in de meeste gevallen niet het geval zal zijn.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

We merken dat eigenaars (tabel 43) in veel gevallen de werken aan de woning zelf uitvoeren. Behalve bij het opfrissen van de woning (75%), is het vooral bij werken aan de binnenmuren, waar de eigenaars in meer dan de helft van de gevallen zelf aan de slag gaan (52%). Ook bij het aanbrengen

van isolatie aan dak of muren, de installatie of vernieuwing van het sanitair, funderings- of vloerwerken werkt de eigenaar zelf mee (41 tot 46%). Eigenaars gaan minder zelf aan de slag bij de vernieuwing van ramen of deuren, de installatie van een nieuwe verwarmingsketel of voor (niet-isolatie gerelateerde) dakwerken (tussen 12 en 19% van de eigenaars).

Voor sommige werken krijgen de eigenaars de hulp van familie en vrienden, vooral bij het werk aan de binnenmuren (22%). Voor de andere werken doet minder dan een vijfde van de eigenaars beroep op de hulp van vrienden en familie.

Behalve voor werken aan de binnenmuren en het opfrissen van de woning, gebeurt het grootste deel van de werken door aannemers. Vooral voor de installatie van ramen of deuren, de installatie van een verwarmingsketel en dakwerken (andere dan isoleren) doet meer dan vier vijfde van de eigenaars beroep op een aannemer. Waar deze minder voor ingeschakeld worden, maar toch nog in ongeveer de helft van de gevallen, is bij het aanbrengen van isolatie aan dak of muren, de installatie van sanitair en elektriciteit, werken aan de binnenmuren en vloerwerken. Bij het opfrissen van de woning worden zij het minst ingeschakeld (door slechts 21% van de eigenaars).

Op klusjesmannen wordt nauwelijks beroep gedaan (maximum 4% bij de werken aan de binnenmuren). Het zou kunnen dat dit enigszins ondergerapporteerd werd omdat het gelinkt is aan zwartwerk.

Als we de cijfers vergelijken met de resultaten van de woonsurvey 2005 (Heylen, et al., 2007, p. 153) vinden we geen noemenswaardige veranderingen betreffende de eigen inzet van de eigenaars of die van hun familie en vrienden. We zien wel een vermindering van ongeveer 6 procentpunten (van 17 naar 11%) met gevallen waar familie of vrienden betrokken zijn bij de aanbouw van een nieuwe ruimte (= formulering in 2005)/uitbouw van de woning (= formulering in 2013). We zien voor dit soort werk een sterke toename van het percentage eigenaars dat dit door een aannemer laat uitvoeren (van 62 naar 74%). Dit kan te maken hebben met een sterkere regelgeving hieromtrent (bv. regels i.v.m. ingediende facturen voor het aanvragen van een renovatiepremie). Ook als men wil genieten van bepaalde fiscale of niet-fiscale voordelen, moet men de uitgaven met facturen kunnen bewijzen. Dit kan mee deze stijging verklaren.

In het algemeen zien we voor de meeste werken een stijging van het percentage eigenaars dat met een aannemer werkt. Deze toename is het grootst (in procentpunten) bij de ingrijpende werken: uitbouw van de woning (verschil van 12 procentpunten), of werken aan buitenmuren (van 46% voor afbraak deel woning of muren in 2005 tot 66% voor werken aan buitenmuren in 2013; dit is dus niet helemaal vergelijkbaar).

#### 4.2.2 Uitvoerders werken bij huurders

Voor de huurwoningen waar er gedurende de laatste 10 jaar (of tijdens de bewoning door de huurder) werken werden uitgevoerd is het in de meeste gevallen de verhuurder die de werken uitvoert of laat uitvoeren (zie tabel 44), met uitzondering van opfrissingswerken. Deze worden in 68% van de gevallen door de huurder zelf uitgevoerd (of hij liet ze uitvoeren). Dit is wel een sterke daling van de verantwoordelijkheid van de huurder zelf ten opzichte van 2005, waar 87% van de huurders de opfrissingswerken zelf uitvoerde.

Voor de andere werken echter ligt de verantwoordelijkheid van de verhuurder boven 68% en deze gaat tot 94% voor de installatie van een verwarmingsketel. De percentages waar de verantwoordelijkheid gedeeld wordt, zijn laag (minder dan 5%), met enkele kleine uitzonderingen voor constructiewerken: de uitbouw van de woning (10%), vervangen van een trap (9%) en werken aan de binnenmuren (6%). Dit zijn echter werken die zeer weinig voorkomen (zie tabel 40).

Ook in 2005 lag in de meeste gevallen de verantwoordelijkheid bij de verhuurder (Heylen, et al., 2007, p. 154) maar de percentages waar de huurder zelf de werken uitvoerde of liet uitvoeren lagen toch beduidend hoger dan in 2013. In bijna alle gevallen (met uitzondering van andere dakwerken en de installatie van ramen en deuren met ongeveer status quo) is het percentage waar de verhuurder de werken liet uitvoeren, sterk toegenomen. In bepaalde gevallen is er een grote verschuiving in de verantwoordelijkheid van huurder naar verhuurder opgetreden: bijvoorbeeld vloerwerken (stijging van 23 procentpunten), werken aan buitenmuren/binnenmuren ten opzichte van afbraak, installatie en vernieuwing van keuken en elektriciteit, opfrissen van de woning (stijging met ongeveer 18 procentpunten) en uitbouw van de woning (stijging met 16 procentpunten).

**Tabel 44      Uitvoerders van de werken aan huurwoningen waar gedurende de laatste 10 jaar werken werden uitgevoerd, Vlaanderen, 2013**

% van huurwoningen waar deze werken uitgevoerd werden	2005 <sup>1</sup>			2013			N
	Huurder	Verhuurder	Gedeeld	Huurder	Verhuurder	Gedeeld	
<i>Energiebesparende investeringen</i>							
Aanbrengen isolatie dak of muren	11,8	84,1	4,1	5,7	89,1	5,3	237
Installatie/vernieuwing ramen/ deuren <sup>2</sup>	4,3	92,0	3,3	4,4	91,2	4,4	363
Installatie van een verwarmingsketel	6,7	89,3	3,6	3,7	94,4	2,0	380
<i>Installatie sanitair, keuken, elektriciteit</i>							
Installatie/vernieuwing badkamer/WC	24,9	68,3	4,8	17,0	78,9	4,1	312
Installatie/vernieuwing van keuken	33,4	58,1	7,3	19,0	76,5	4,5	270
Installatie/vernieuwing van elektriciteit	29,8	65,6	4,2	12,6	83,9	3,5	239
<i>Constructiewerken</i>							
Funderingswerken	-	-	-	11,1	84,3	4,6	37
Buitenmuren	-	-	-	10,3	85,3	4,4	118
Binnenmuren	-	-	-	21,1	72,7	6,2	197
Uitbouw van de woning	39,8	52,4	6,1	21,6	68,1	10,2	44
Andere dakwerken	5,0	93,1	1,9	3,4	93,2	3,3	237
Vloerwerken	37,2	55,0	7,3	18,5	78,3	3,3	230
Vervanging of plaatsing van een trap	-	-	-	8,1	83,2	8,7	52
<i>Opfrissingswerken</i>							
Opfrissen van de woning	86,9	9,1	3,3	68,2	28,3	3,5	640

<sup>1</sup> De percentages in 2005 tellen niet exact op tot 100 omdat er ook een categorie 'geen antwoord' werd getoond. Deze categorie bevat percentages van 0,3 tot 2,2%. Hierdoor zullen de percentages in de andere categorieën (huurder, verhuurder en gedeeld) in 2005 lichtelijk lager liggen dan in 2013 waar de categorie 'geen antwoord' buiten beschouwing werd gelaten bij het berekenen van de percentages zodat deze optellen tot 100.

<sup>2</sup> In 2005 werd dit soort werken meer specifiek verwoord als 'Installatie dubbele beglazing' en heeft dus een beperktere betekenis dan in 2013.

Bron: Grote Woononderzoek 2013 en Woonsurvey 2005

Tabel 45 toont dat er een groot verschil bestaat dus private en sociale huurwoningen aangaande de verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van werken. Bij de sociale huurwoningen vinden we zelden dat de verantwoordelijkheid gedeeld wordt. Slechts in vier soorten werken is dit het geval en het gaat over zeer lage percentages van minder dan 5%. Het delen van de verantwoordelijkheid komt meer voor in de private huursector, waar dit voor het uitbouwen van de woning in 13% van de gevallen zo is. Ook voor de vervanging van trappen belooft dit toch 11%.

In de sociale huurwoningen wordt het uitvoeren van energiebesparende investeringen bijna altijd door de verhuurder gedragen. De percentages waar de verantwoordelijkheid bij de verhuurder ligt, zijn voor de energiebesparende investeringen lager in de private huurwoningen.

Waar we wel meer verantwoordelijkheid van de private verhuurder ten opzichte van de sociale verhuurder vinden is bij de installatie/vernieuwing van de keuken, bij werken aan de binnenmuren en tenslotte is dit ook het geval bij opfrissingswerken aan de woning. Dus bij zaken die het uitzicht van de woning binnen bepalen lijkt het zo dat de private verhuurder eerder geneigd is om deze kosten op zich te nemen dan de sociale verhuurder.

**Tabel 45 Uitvoerders van de werken aan private en sociale huurwoningen sinds 2002, Vlaanderen, 2013**

% van huurwoningen waar deze werken uitgevoerd werden	Private huurder				Sociale huurder			
	Zelf	Verhuurder	Gedeeld	N	Zelf	Verhuurder	Gedeeld	N
<i>Energiebesparende investeringen</i>								
Isoleren dak/muren	7,1	85,8	7,1	161	1,5	98,5	0,0	76
Ramen/deuren	5,0	89,6	5,5	246	3,1	95,2	1,7	117
Verwarmingsketel	4,7	92,7	2,6	258	0,5	99,5	0,0	122
<i>Installatie van</i>								
Badkamer/WC	15,3	79,5	5,3	228	22,8	77,2	0,0	84
Kerken	15,6	78,5	5,9	193	30,3	69,7	0,0	77
Elektriciteit	14,6	80,8	4,6	167	6,1	93,9	0,0	72
<i>Constructiewerken</i>								
Funderingswerken <sup>1</sup>	n.b.	n.b.	n.b.	27	n.b.	n.b.	n.b.	10
Buitenmuren <sup>1</sup>	11,2	83,6	5,2	93	n.b.	n.b.	n.b.	25
Binnenmuren	17,6	75,9	6,4	156	32,9	61,9	5,3	41
Uitbouw van woning <sup>1</sup>	15,2	71,5	13,2	34	n.b.	n.b.	n.b.	10
Andere dakwerken	4,5	91,0	4,5	166	0,4	99,6	0,0	71
Vloerwerken	18,7	77,8	3,5	169	17,5	80,1	2,3	61
Trap <sup>1</sup>	10,0	79,3	10,7	41	n.b.	n.b.	n.b.	11
<i>Opfrissingswerken</i>								
Opfrissen woning	64,6	31,2	4,2	451	78,0	20,6	1,5	189

<sup>1</sup> Omwille van het lage aantal observaties (minder dan 30) worden de resultaten voor deze soort werken niet getoond voor de sociale of zowel sociale als private huur.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Algemeen zien we bij huurwoningen een sterke toename van de verantwoordelijkheid van de verhuurders ten opzichte van 2005. We zien dit zowel bij een aantal grote werken als bij kleinere werken zoals het opfrissen van de woning. Er bestaat een groot verschil tussen private en sociale verhuurders, waarbij de laatsten bij de meeste types uitgevoerde werken een veel grotere verantwoordelijkheid dragen dan de private verhuurders.

### 4.3 Kosten en betalingswijze van de werken

Aan de respondenten werd ook gevraagd om een schatting te maken van het totale bedrag (over alle werken heen) dat sinds 2002 werd gespendeerd aan werkzaamheden aan de woning. Voor de eigenaars betrof dit het totale door hen gespendeerde bedrag en voor de huurders enkel het bedrag dat ze zelf hebben bijgedragen. De gemiddelden en medianen hiervan worden weergegeven in tabel 46. Deze cijfers kunnen niet vergeleken worden als maatstaf voor de waarde van de uitgevoerde werken omdat de huurders slechts verantwoordelijk zijn voor een (klein) deel van alle uitgevoerde werken.

Aan eigenaars werd verder gevraagd of de werkzaamheden die werden uitgevoerd, ook gefactureerd werden en of men een beroep heeft gedaan op een Vlaamse of federale subsidie voor renovatie. De rubriek rond renovatie die aan de huurders werd voorgelegd, is niet zo uitgebreid als deze

voor de eigenaars en bevat enkel vragen rond de verantwoordelijkheid voor het laten uitvoeren van de werken en de eigen bijdrage van de huurder in de renovatiekosten.

### 4.3.1 Kosten of bijdrage in de kosten van de uitgevoerde werken

**Tabel 46** Schatting van kosten voor uitgevoerde werken <sup>1</sup> sinds 2002, Vlaanderen, 2013

€	Eigenaars	Huurders <sup>2</sup>		Private huurders		Sociale huurders	
		(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Gemiddelde	35 963	3 560 <sup>3</sup>	2 413	4 011	2 666	2 264 <sup>3</sup>	1 628
Mediaan	22 000	1 000	450	1 000	450	1 100	500
<b>N</b>	<b>3 974</b>	<b>457</b>	<b>621</b>	<b>325</b>	<b>452</b>	<b>132</b>	<b>169</b>

<sup>1</sup> Enkel voor woningen waaraan werken zijn uitgevoerd.

<sup>2</sup> Voor huurders betreft het enkel het bedrag dat ze zelf hebben uitgegeven. Dit bedrag kan nul zijn in het geval waar de verhuurder alle uitgevoerde werken zelf heeft laten uitvoeren. Kolom (1) bevat gemiddelde en mediaan over de woningen met uitgevoerde werken enkel waar de huurder zelf een gedeelte bijgedragen heeft in de kosten (dus kosten > € 0); kolom (2) bevat gemiddelde en mediaan inclusief de gevallen waar de verhuurder alle kosten heeft gedragen, dus inclusief waar door de huurder zelf gedragen kosten = € 0).

<sup>3</sup> Chi<sup>2</sup>-test voor verschil tussen eigenaars en huurders en tussen private en sociale huurders is significant op 1% (p < 0,01).

Bron: Grote Woononderzoek 2013

We zien dat eigenaars gemiddeld meer investeren dan huurders in de woning waar ze verblijven. Deze bedragen zijn echter moeilijk bruikbaar om uitspraken te doen over verbeteringen aan de woningen omdat we niet weten hoe groot de bedragen zijn die de verhuurders hebben uitgegeven. De geïnvesteerde bedragen door huurders zelf vormen slechts een klein gedeelte van de uitgaven aan huurwoningen omdat deze kosten meestal door de verhuurder gedragen worden (zie tabel 44 en tabel 45).

Private huurders investeren wel gemiddeld ongeveer anderhalf maal (1,6 maal) zoveel dan sociale huurders (zie kolommen (2)) maar de mediaan ligt lager bij de private huurders dan bij de sociale.

Ten opzichte van 2005 is er een stijging in de gemiddelde uitgaven (in prijzen van 2013) door eigenaars van ongeveer 24 000 euro naar ongeveer 36 000 euro. Dit is een stijging van bijna 50%. Ook de kosten die de huurder zelf draagt, zijn gestegen van gemiddeld 2 675 in 2005 naar 3 560 euro in 2013 (stijging van 33%). Dit is procentueel een lagere toename dan bij de eigenaars. We weten hiermee niets over de eventuele stijging van investeringskost aan huurwoningen omdat we geen informatie hebben over de investering door de verhuurder.

Als we naar leeftijdscategorieën kijken (zie tabel 47) vinden we dat eigenaars die de laatste 10 jaar het meest hebben geïnvesteerd zich nu in de leeftijdscategorie 35 tot 44 jaar bevinden. Daarna daalt het investeringsbedrag. Bij huurders komt het hoogste investeringsbedrag iets later voor, namelijk in de categorie 44- tot 64-jarigen. In Vastmans, Heylen en Goeyvaerts (2014) vinden we ook dat de kostprijs per renoverende eigenaar, inclusief deze die niet renoveerde sinds 2002, daalt na de leeftijd van 45 jaar. Bij de pensioenleeftijd bedraagt de renovatiekost nog twee derde van het bedrag voor de leeftijd van 45 jaar. Na de pensioenleeftijd daalt dit nog verder tot kleinere bedragen.

**Tabel 47** Schatting van kosten voor uitgevoerde werken <sup>1</sup> sinds 2002, volgens eigendomsstatuut en leeftijdscategorie, Vlaanderen, 2013

€	18-34	35-44	44-64	65+	N
Eigenaars	36 351	51 561	36 936	23 894	3 974
Huurders	1 593	1 803	3 330	2 461	621
Private huurders	1 570	20 008	3 902	3 001	452
Sociale huurders <sup>2</sup>	n.b.	n.b.	1 972	1 436	169

<sup>1</sup> Enkel voor wie werken heeft uitgevoerd.

<sup>2</sup> De gemiddelden voor sociale huurders in de leeftijdscategorie 18-34 jaar en 35-44 jaar worden niet getoond (n.b.) omdat deze gebaseerd zijn op minder dan 30 observaties (25 en 22 respectievelijk).

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Bij de eigenaars zijn er ook grote verschillen op te merken afhankelijk van hoe de woning werd verkregen (zie tabel 48). Zoals te verwachten hebben eigenaars die een nieuwe woning kochten of een woning bouwden voor 2002, minder uitgaven gedaan sinds 2002 om deze te renoveren. Gemiddeld werd het meest geïnvesteerd door eigenaars die een bestaande woning hebben gekocht.

**Tabel 48** Schatting van kosten voor uitgevoerde werken <sup>1</sup> sinds 2002, volgens eigendomsstatuut en manier van woningverwerving, Vlaanderen, 2013

€	Huurders	Eigenaars	Bestaande woning gekocht	Nieuwbouw woning gekocht, betrokken voor 2003	Gebouwd, betrokken voor 2003	Gekregen
Gemiddelde	3 560	35 963	40 635	21 088	28 038	32 065
Mediaan	1 000	22 000	25 000	14 500	20 000	20 000
<b>N</b>	<b>457</b>	<b>3 974</b>	<b>2 600</b>	<b>155</b>	<b>1 122</b>	<b>97</b>

<sup>1</sup> Enkel voor wie werken heeft uitgevoerd.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

### 4.3.2 Zwartwerk

Hoewel uit tabel 43 blijkt dat er niet vaak een beroep wordt gedaan op klusjesmannen, toont de volgende tabel (tabel 49) dat er toch vaak een deel van de werken niet wordt gefactureerd. Van de eigenaars die werken hebben laten uitvoeren, heeft 22% dit maar gedeeltelijk laten factureren en 6% werkt volledig zonder factuur.

De omvang van het zwartwerk bij gedeeltelijke facturatie kan geschat worden via het antwoord op de vraag naar hoeveel er niet werd gefactureerd op elke 1 000 euro die werd betaald. Bij gedeeltelijke facturatie gaat het gemiddeld over ongeveer een derde van de prijs dat niet wordt gefactureerd (zie tabel 50: 328 op 1 000 euro).



**Tabel 49 Facturatie uitgevoerde werkzaamheden, volgens leeftijd, Vlaanderen, 2013**

Facturatie werkzaamheden	Totaal	18-34 jaar	35-44 jaar	45-64 jaar	65+
Volledig gefactureerd	72,0	62,8	68,4	72,3	77,7
Gedeeltelijk gefactureerd	22,0	28,6	24,3	22,8	16,3
Volledig zonder factuur	6,0	8,6	7,3	4,9	6,0
Chi <sup>2</sup> -test leeftijd		**			
<b>N</b>	<b>4 631</b>	<b>577</b>	<b>760</b>	<b>2 272</b>	<b>1 022</b>

Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

**Tabel 50 Niet-gefactureerd bedrag indien gedeeltelijke facturatie, Vlaanderen, 2013**

	Gemiddelde niet-gefactureerd bedrag op 1 000 euro	N (aantal observaties gedeeltelijke facturatie)
<b>Vlaanderen</b>	<b>328</b>	<b>808</b>
<i>Leeftijd</i> <sup>1</sup>		
18 tot en met 34 jaar	322	116
35 tot en met 44 jaar	354	150
45 tot en met 64 jaar	307	400
65+	355	142
<i>Centrumstad/overig gebied</i> <sup>2</sup>		
Centrumstad	279	424
Overig gebied	347	384
<i>Provincies</i> <sup>3,4</sup>		
Antwerpen	320	267
Vlaams-Brabant	246	81
West-Vlaanderen	339	203
Oost-Vlaanderen	337	126
Limburg	382	131

<sup>1</sup> Geen significante verschillen tussen geen enkel paar van de leeftijdscategorieën.

<sup>2</sup> Significante verschil tussen de gebieden 'geen centrumstad' en centrumsteden: \*\*p<0,01.

<sup>3</sup> Significante verschillen: \*\*p<0,01 tussen Vlaams-Brabant en Limburg.

<sup>4</sup> Significante verschillen: \*p<0,05 tussen Antwerpen en Vlaams-Brabant, West-Vlaanderen en Vlaams-Brabant.  
Opmerking: verschil tussen Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen significant op 10%.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

In het gedrag van de eigenaars aangaande facturatie zien we een duidelijk verband met leeftijd (tabel 49): hoe ouder de eigenaar, des te groter wordt de kans dat de werken volledig gefactureerd werden (van 63% bij de jongste groep eigenaars tot 78% bij de oudste groep). In het gemiddeld niet-gefactureerd bedrag is er geen significant verschil naar leeftijd (tabel 50).

Ook naar ruimtelijke gebieden zien we significante verschillen met een lagere kans dat er volledig wordt gefactureerd in de centrumsteden dan daarbuiten (67% t.o.v. 74%). Het gemiddeld niet-gefactureerd bedrag bij gedeeltelijke facturatie ligt wel beduidend lager in de centrumsteden (zie tabel 50: 279 t.o.v. 347 euro).

Tussen de provincies zijn er eveneens significante verschillen: bij drie vierde van de eigenaars in Vlaams-Brabant, West- en Oost-Vlaanderen werden de uitgevoerde werken volledig gefactureerd terwijl ongeveer twee derde van de eigenaars in Antwerpen en Limburg dit doet. Bij gedeeltelijke facturatie ligt het niet-gefactureerd bedrag lager in Vlaams-Brabant dan in de andere provincies (tabel 50).

**Tabel 51 Facturatie uitgevoerde werkzaamheden, volgens ruimtelijke gebieden, Vlaanderen, 2013**

Facturatie werkzaamheden	Centrumstad/ overig gebied <sup>1</sup>		Provincies <sup>2</sup>				
	Centrum- stad	Overig gebied	Antwerpen	Vlaams- Brabant	West- Vlaanderen	Oost- Vlaanderen	Limburg
Volledig gefactureerd	66,9	73,7	67,7	76,1	76,1	76,6	63,7
Gedeeltelijk gefactureerd	24,9	21,0	25,1	18,6	20,1	17,4	29,5
Volledig zonder factuur	8,3	5,3	7,3	5,3	3,9	6,0	6,9
<b>N</b>	<b>2 316</b>	<b>2 315</b>	<b>1 249</b>	<b>561</b>	<b>1 094</b>	<b>1 052</b>	<b>675</b>

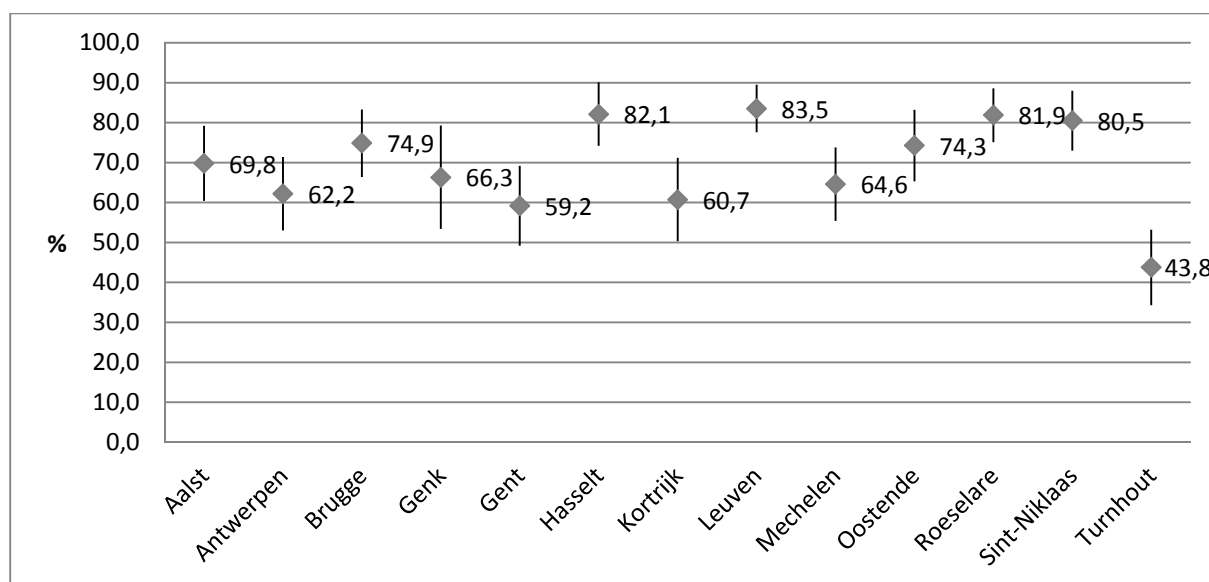
<sup>1</sup> Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01 voor verschil in 2013 tussen de centrumsteden en overig gebied.

<sup>2</sup> Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01 voor verschil in 2013 tussen de provincies.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Ook tussen de centrumsteden zien we verschillen opduiken met een groep steden waar het percentage dat er volledig gefactureerd wordt, 80% of meer is: Hasselt, Leuven, Roeselare en Sint-Niklaas. Een andere groep steden betreft deze waar de kans op volledige facturatie tussen ongeveer 70 en 80% ligt: Aalst, Brugge en Oostende. Dan is er een groep steden waar dit percentage tussen ongeveer 60 en 70% ligt: Antwerpen, Genk, Gent, Kortrijk en Mechelen. Turnhout is een buitenbeentje met minder dan de helft van de eigenaars waarbij de uitgevoerde werken volledig werden gefactureerd namelijk 44%. Significantiertesten wijzen uit dat het percentage in Turnhout significant lager is dan in elke andere centrumstad.

**Figuur 5 Aandeel uitgevoerde werken volledig gefactureerd <sup>1</sup>, naar centrumstad, Vlaanderen, 2013**



N=2 316.

<sup>1</sup> Het overblijvende aandeel is ofwel gedeeltelijk gefactureerd ofwel volledig zonder factuur uitgevoerd.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

### 4.3.3 Gebruik van subsidies

In de enquête werd er ook gepeild naar het gebruik van subsidies. De vraag werd gesteld aan de eigenaars die werken aan hun woning hadden uitgevoerd gedurende de laatste 10 jaar. Er werd gevraagd of ze hiervoor beroep hadden gedaan op een subsidie van de Vlaamse of federale overheid. Indien dit het geval was, werd er verder gevraagd welke subsidie dit precies was. In tabel 52 worden de resultaten voorgesteld van het gebruik van bepaalde subsidies door renoveerders volgens achtergrondkenmerken. In totaal (eerste kolom) zien we dat bijna de helft van de renoverende eigenaars gebruik heeft gemaakt van (één of meer) subsidies. Er wordt vooral beroep gedaan op de subsidies voor energiebesparende investeringen (belastingvermindering: 26% en premie netbeheerder: een 23%). De Vlaamse premie voor dakisolatie lijkt iets minder gebruikt (17%) maar deze werd pas in 2009 ingevoerd (en bestaat ondertussen niet meer als aparte premie; ze is in 2012 samengesmolten met de premie van de netbeheerder).

De Vlaamse renovatiepremie<sup>11</sup> werd ingevoerd in maart 2007 als tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een woning. De premie is bestemd voor eigenaar-bewoners of eigenaar-verhuurders onder bepaalde voorwaarden (namelijk verhuren via een sociaal verhuurkantoor voor minstens 9 jaar). De renovatiepremie werd gebruikt door één op zeven renoverende eigenaars.

Slechts een kleine fractie van de renoveerders maakte gebruik van de Vlaamse verbeterings- of aanpassingspremies (respectievelijk ongeveer 3% en 1%). De verbeteringspremie is bestemd voor bewoners (eigenaars of huurders) of voor bepaalde verhuurders (dezelfde voorwaarden als voor de renovatiepremie). Ze heeft als doel een tegemoetkoming te stellen voor kosten van werkzaamheden die uitgevoerd zijn om de woning terug aan de normen te doen beantwoorden (bv. bij overbewing, verouderde sanitaire of elektrische installaties, herstellen van het dak, ...). De aanpassingspremie is bedoeld voor het aanpassen van de woning aan de fysieke gesteldheid van oudere (minstens 65 jaar) gezinsleden.

In totaal (kolom 1) zien we dat ongeveer de helft van de eigenaar-renoveerders in de midden- en hoge inkomensgroepen (quintiel 3, 4 en 5) gebruik maakte van een premie terwijl dit lager is voor de renoverende eigenaars in de laagste inkomensgroepen (quintiel 1 en 2). Terwijl de belastingvermindering en de premie van de netbeheerder niet inkomensbegrensd zijn, zijn de Vlaamse premies dit wel, en de verbeterings- en aanpassingspremies in veel sterkere mate dan de renovatiepremie. Voor de aanpassings- en verbeteringspremies vinden we geen significante verschillen naar het percentage gebruikers per inkomensquintiel. Bij de andere subsidies vinden we dit wel, en dan vooral bij de subsidies die niet inkomensbegrensd zijn. Voor de subsidies voor energiebesparende investeringen ligt het hoogste gebruik in het tweede hoogste equivalent inkomensquintiel en het verschil met het gebruik in de laagste inkomensquintielen is zeer groot. Vermeldenswaard is wel dat de inkomensquintielen in de tabel berekend zijn op gegevens over het besteedbaar inkomen verzameld in het Grote Woononderzoek 2013 terwijl de inkomensgrenzen die relevant zijn voor het toekennen van de subsidies soms tot drie jaar terug gaan op het moment van aanvraag (als een eigenaar bijvoorbeeld in 2007 een premie heeft aangevraagd, gelden de inkomens van 2004 voor het al dan niet toekennen van de premie). Ondertussen kan de inkomenspositie van een eigenaar dus veranderd zijn.

De subsidies voor energiebesparende investeringen zijn behalve naar inkomen ook zeer sterk stijgend met het opleidingsniveau. De Vlaamse renovatie-, verbeterings-, of aanpassingspremies zijn dit niet.

<sup>11</sup> 'De Vlaamse renovatiepremie ondersteunt de eigenaars die een eigen woning wensen te renoveren. De renovatiepremie geeft hen de kans om de kwaliteit van hun woning aanzienlijk te verbeteren.' (Website Wonen-Vlaanderen dd. 23/09/2014).

De Vlaamse renovatiepremie wordt het meest gebruikt in de twee jongste leeftijdscategorieën. Het gebruik van premies voor energiebesparende maatregelen ligt het laagst bij de 65-plussers.

De subsidies worden veel meer gebruikt door bewoners van eengezinswoningen dan door bewoners van meergezinswoningen, behalve voor de Vlaamse verbeterings- en aanpassingspremies waar er geen verschil is naar type woning.

Naar activiteitsstatus zien we ook een hoger gebruik bij tewerkgestelden dan bij de andere categorieën voor de energiebesparende premies en dit is wederom niet het geval voor de Vlaamse premies.

Naar nationaliteit zijn er geen verschillen, behalve een opvallend groot verschil in het gebruik van de belastingvermindering voor energiebesparende investeringen. Deze wordt door één op vier renoverende eigenaars van Belgische of een andere EU nationaliteit gebruikt en door amper één op twintig renoverende eigenaars van niet-EU nationaliteit.

In het algemeen lijkt het zo dat er veel meer onderscheid naar achtergrondfactoren bestaat bij het gebruik van premies voor energiebesparende investeringen (die niet inkomensbegrensd zijn) dan bij het gebruik van de Vlaamse renovatie-, verbeterings- en aanpassingspremies.

**Tabel 52      Gebruik van subsidies bij renovaties, naar type woning en achtergrondvariabelen, Vlaanderen, 2013**

% kopers, krijgers, bouwers <2002 dat werken uitvoerde	Totaal	Vlaamse renovatie-premie	Vlaamse verbeterings-premie	Vlaamse aanpassings-premie	Vlaamse premie voor dakisolatie	Belasting-vermindering energie-besparende investering	Premie netbeheer energie-besparende investering
<b>Vlaanderen</b>	<b>47,6</b>	<b>14,6</b>	<b>3,3</b>	<b>1,3</b>	<b>16,7</b>	<b>26,4</b>	<b>22,5</b>
<b>N</b>	<b>2 320</b>	<b>731</b>	<b>145</b>	<b>46</b>	<b>794</b>	<b>1 303</b>	<b>1 126</b>
<i>Type woning</i>							
Eengezins	49,0	15,1	3,3	1,0	18,1	27,2	23,3
Meergezins	34,3	9,2	3,0	2,6	4,2	18,8	14,9
Chi <sup>2</sup> -test	**	*	n.s.	n.s.	**	**	**
<i>Leeftijd</i>							
18-34 jaar	46,6	21,8	2,7	1,2	22,3	25,5	23,8
35-44 jaar	51,2	19,5	5,4	1,2	21,1	30,1	26,4
45-64 jaar	48,1	11,5	2,2	0,9	15,2	28,5	24,2
65+	45,0	13,2	4,2	2,0	13,9	21,1	16,7
Chi <sup>2</sup> -test	n.s.	**	**	n.s.	**	**	**
<i>Huishoudtype</i>							
Alleenstaande	41,5	13,9	3,5	2,7	14,9	21,7	19,3
Eenouder	46,8	18,4	4,4	1,1	15,7	26,0	24,6
Koppel zonder	48,0	12,9	3,6	1,3	16,5	26,3	20,9
Koppel met	51,1	16,5	2,6	0,5	18,5	30,1	26,3
Andere	29,6	7,6	3,7	0,3	9,8	13,4	12,2
Chi <sup>2</sup> -test	**	*	n.s.	**	n.s.	**	**
<i>Opleiding</i>							
Lager onderwijs	40,3	12,3	6,1	3,1	12,0	13,0	10,7
Lager middelbaar	42,6	16,7	3,2	0,9	13,3	20,9	19,0
Hoger middelbaar	46,3	14,3	3,3	1,5	16,2	25,4	21,9
Hoger onderwijs	52,0	14,6	2,8	0,8	19,7	33,5	28,0
Overige	44,7	8,0	0,5	4,0	18,0	14,8	12,0
Chi <sup>2</sup> -test	**	n.s.	*	*	**	**	**
<i>Activiteit</i>							
Tewerkgesteld	48,8	15,6	3,0	0,9	18,8	29,4	25,2
Pensioen	46,6	13,8	3,8	1,7	14,1	23,6	19,2
Werkloos	41,2	11,6	1,8	2,5	11,3	25,2	19,3
Arbeidsong.	41,8	11,4	1,5	1,0	17,3	18,4	19,3
Overige	42,8	13,2	4,8	1,7	14,7	20,8	19,7
Chi <sup>2</sup> -test	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	*	**	**
<i>Tewerkgesteld</i>							
0	45,0	13,6	3,9	1,8	14,3	21,5	18,6
1	48,0	15,6	3,6	1,8	16,8	28,4	23,2
2	49,6	15,1	2,5	0,4	19,4	30,8	26,5
Chi <sup>2</sup> -test	n.s.	n.s.	n.s.	*	**	**	**
<i>Inkomen</i>							
1 (laagste)	38,3	14,6	4,0	1,3	11,5	12,1	12,7
2	43,7	15,1	3,3	2,0	14,2	20,5	18,5
3	50,4	18,8	4,0	2,2	17,1	25,5	20,9
4	53,0	15,1	3,6	0,5	21,2	34,8	28,9
5 (hoogste)	48,6	11,1	2,3	0,8	16,8	32,7	27,9
Chi <sup>2</sup> -test	**	**	n.s.	n.s.	**	**	**

**Tabel 52      Gebruik van subsidies bij renovaties, naar type woning en achtergrondvariabelen, Vlaanderen, 2013 (vervolg)**

% kopers, krijgers, bouwers <2002 dat werken uitvoerde	Totaal	Vlaamse renovatie-premie	Vlaamse verbeterings-premie	Vlaamse aanpassings-premie	Vlaamse premie voor dakisolatie	Belasting-vermindering energie-besparende investering	Premie netbeheer energie-besparende investering
<i>Nationaliteit</i>							
Belg	47,5	14,6	3,2	1,3	16,9	26,6	22,8
EU (niet-Belg)	42,5	13,6	6,4	2,7	10,9	24,4	16,9
Overige	29,1	9,3	4,4	0	10,9	4,9	3,1
Chi <sup>2</sup> -test	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	**	*
<b>N<sup>2</sup></b>	<b>4 714</b>	<b>4 714</b>	<b>4 714</b>	<b>4 714</b>	<b>4 714</b>	<b>4 714</b>	<b>4 714</b>

<sup>1</sup> Pearson Chi<sup>2</sup>-test resultaat: \*\*p<0,01; \*p<0,05 voor verschil tussen de subcategorieën.

<sup>2</sup> Het gaat voor alle subsidies over de 4 714 eigenaars die hun woning kochten of bouwden voor 2002 en hier gedurende de laatste 10 jaar werken hebben aan uitgevoerd en een antwoord gaven op de vraag of ze een beroep hebben gedaan op een subsidie.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

## 4.4 Besluit renovatie

Voor de meeste vergelijkbare soorten renovatiewerken lijkt de kans dat ze uitgevoerd werden gedurende de laatste 10 jaar gelijk of afgenomen ten opzichte van 2005, zowel bij eigenaars als huurders. Enkel voor het aanbrengen van isolatie, welke valt onder de energiebesparende maatregelen waarvoor fiscale en niet-fiscale stimuli waren ingevoerd, vinden we een toename in de investeringskans zowel bij eigenaars als bij huurders. De energiesubsidies subsidiëren niet enkel de investeringskost maar indirect ook een lagere energierekening. De subsidies voor energiebesparende investeringen zijn de meest populaire subsidies. Het gebruik ervan is wel zeer sterk positief gelinkt met het (huidig) equivalent inkomen en het opleidingsniveau en negatief met leeftijd: de hoogste leeftijdsklasse maakt er aanzienlijk minder gebruik van.

In het renoveren zijn er grote verschillen tussen eigenaars en huurders. Bij de eerste groep wordt algemeen veel meer gerenoveerd dan bij de laatste. Ook voor alle soorten van werken die opgenomen waren in de bevraging is de kans groter dat er door de eigenaars werd gerenoveerd dan door de huurders. Binnen de huursector zijn er geen verschillen tussen private en sociale huurders. Een verschil in renovatiekans kan dus geen verklaring vormen voor de verbetering van het percentage woningen van goede (subjectieve) kwaliteit van de private huurwoningen en de status quo hiervan bij de sociale huurwoningen.

## 5. Besluit

In dit rapport werden voornamelijk de (subjectieve) kwaliteit van de woning en de woonomgeving, de toegankelijkheid, de aandacht voor aanpasbaarheid van de woning en de renovatie van de woningen onderzocht. In deze samenvatting halen we de belangrijkste conclusies aan. We moeten hierbij wel steeds in gedachten houden dat de belangrijkste kwaliteitsindicator, de synthese-index fysische staat, gebaseerd is op de rapportage van de bewoners. Bepaalde groepen kunnen eerder de neiging hebben de kwaliteit van hun woning te onder- of overwaarden. Zo is het bijvoorbeeld opmerkelijk dat de kwaliteit van de woningen lijkt toe te nemen met oudere respondenten, terwijl deze groep toch eerder in oudere woningen wonen, die eerder van lagere kwaliteit zijn. De resultaten van dit rapport worden dus altijd best geïnterpreteerd samen met de resultaten van de technische kwaliteitsmeting gebaseerd op de woningscreening.

***Er is een toename in de subjectieve kwaliteit van de woningen, maar deze is ongelijk verdeeld over deelmarkten en socio-economische groepen.***

De kwaliteit, gemeten met de ogen van de bewoners, van de Vlaamse woningen is toegenomen sinds 2005, doch niet in gelijke mate voor verschillende groepen. De stijging is klein maar significant bij eigenaar-bewoners maar is veel groter bij huurders, vooral de private, waardoor de private huurders nu in woningen wonen die ervaren worden als zijnde van gelijke kwaliteit als de sociale huurwoningen. Verder vinden we geen significante stijging in het percentage woningen, dat als zijnde van goede kwaliteit beoordeeld wordt door de bewoners, bij een aantal groepen die ook al in een hoger dan gemiddeld percentage woningen van slechte tot zeer slechte kwaliteit wonen, namelijk de 35- tot 44-jarigen, eenoudergezinnen, huishoudens met een referentiepersoon die arbeidsongeschikt is of op ziekteverlof en de twee laagste inkomensquintielen. Het aandeel slechte tot zeer slechte woningen is niet gedaald, en voor bepaalde categorieën is dit percentage zelfs significant toegenomen (zie verder).

***Status quo van de subjectieve kwaliteit van de sociale huurwoningen ten opzichte van verbetering subjectieve kwaliteit eigenaars- en private huurwoningen: te verklaren door verschillen in kwaliteitsbewustzijn en type woningen?***

Het blijkt dat de ervaren kwaliteit van de woningen van de sociale huurders niet is toegenomen sinds 2005 terwijl dit voor eigenaar-bewoners en private huurders wel het geval is. Het gaat hier wel over een subjectieve kwaliteitsindicator die zou kunnen verklaren dat eigenaars hun woning overwaarden ten opzichte van huurders. Op het eerste zicht is er geen reden waarom private en sociale huurders hun woningen anders zouden waarden, maar de vergelijking van de subjectieve kwaliteitsindex en de technische kwaliteit van de woning suggereert wel dat de subjectieve kwaliteitsbeoordeling door sociale huurders dichter aanleunt bij de technische kwaliteit van de woning in het geval dat deze van ontoereikende kwaliteit is. Zij lijken dus een woning van slechte kwaliteit meer als dusdanig te beleven en te rapporteren. Mogelijks is deze groep huurders beter ingelicht over de huidige kwaliteitsnormen. Het zou dus kunnen dat verschillen in de indicator over de subjectieve kwaliteit niet de werkelijkheid reflecteert maar verschillen in bewustzijn. Daar er geen verschil in

renovatie-activiteit tussen sociale en private huurders wordt genoteerd, kan een eventuele verschillende renovatiegraad ook geen verklaring vormen voor de verbetering van de subjectieve kwaliteit in de private huur en de niet-verbetering ervan in de sociale huur. De verklaring voor deze observatie kan mogelijks wel te vinden zijn in een disproportionele intrek in nieuwbouw. Zowel private als sociale huurders hebben een beweging gemaakt naar een groter aandeel meergezinswoningen tussen 2005 en 2013 maar deze trend is sterker bij de private huurders en gaat bij deze groep ook gepaard met een beweging naar meer recente woningen. Dit kan erop duiden dat toch een deel van de subjectieve kwaliteitsverbetering bij de private huurders te danken is aan een beweging naar het wonen in nieuwere appartementen.

### ***Harde kern van slechte woningen: statisch of dynamisch?***

De stijging in het percentage woningen van goede kwaliteit gaat samen met een daling van het percentage woningen van matige kwaliteit. Het percentage slechte tot zeer slechte woningen daalt echter niet. Uit de data kan niet afgeleid worden of het hier om een statische groep (een bepaalde groep woningen in slechte staat wordt niet gerenoveerd) of een dynamische groep woningen gaat (sommige woningen worden beter, andere woningen slechter).

### ***Concentratie slechte woningen in bepaalde groepen***

Het probleem van woningen van slechte kwaliteit situeert zich vooral bij huurders (16% woont in slechte woningen, tegenover 7% bij eigenaars). Binnen de huurders zijn het vooral de gezinnen met kinderen (zowel eenouder, als koppels) die in slechte woningen wonen (ongeveer één op vier), werkloze en arbeidsongeschikte huurders, de huurders met de laagste inkomens en de niet-EU huurders. In de percentages slechte woningen en de hierboven gemaakte observaties is er nergens een verschil of het gaat om een private dan wel een sociale huurwoning.

### ***Polarisering subjectieve kwaliteit bij oudere bewoners***

Hoewel de veranderingen in de meeste groepen positief waren en het aandeel slechte tot zeer slechte woningen niet significant veranderde, is er een enkele groep waar dit percentage wel toenam. Namelijk bij de oudere huishoudens (65-plussers, huishoudens met een (brug)gepensioneerde referentiepersoon en met nul tewerkgestelden). Dus aan de ene kant wordt deze groep gekenmerkt door een aanzienlijke stijging in het percentage goede woningen maar aan de andere kant ook door een lichte stijging van het percentage slechte tot zeer slechte woningen. Er lijkt hier dus een polarisering aan de gang.

### ***Toegang tot nieuwe woningen bepaalt mee subjectieve kwaliteitsverschillen***

De ouderdom, gemeten door de bouwperiode, is een belangrijke verklarende factor van de kwaliteit van de woning en de toegang tot nieuwere woningen zal dan mee de kwaliteit van de woningen van bepaalde groepen bepalen. Zo kan het inkomenseffect (hogere inkomensgroepen hebben een hogere kans om in een woning van betere kwaliteit te wonen) nagenoeg volledig verklaard worden door de betere toegang tot nieuwere woningen voor de hogere inkomens.

Ook in de centrumsteden vinden we veel meer woningen die afkomstig zijn uit een oudere bouwperiode waardoor de kwaliteit van de woningen in de steden gemiddeld lager lijkt. Echter voor woningen vergeleken over dezelfde bouwperiode is er geen kwaliteitsverschil tussen centrumsteden en overig gebied.



De bouwperiode van de woningen heeft ook een effect op de verschillen tussen private en sociale huur. Ongeacht de bouwperiode bestaat er geen verschil in kwaliteit tussen private en sociale huurders maar eens de bouwperiode mee in beschouwing wordt genomen zien we wel een verschil optreden. Dit suggereert dat de kwaliteit van een sociale huurwoning van eenzelfde bouwperiode als een private huurwoning van lagere kwaliteit beoordeeld wordt door zijn bewoner.

### ***Hardnekkige vochtproblemen***

Een aanzienlijk deel van de woningen heeft te kampen met vochtproblemen (vocht wordt niet mee opgenomen in de berekening van de synthese-index fysische staat). In één op vijf woningen wordt minstens één van de volgende zaken gerapporteerd door de bewoner: lekkend dak, vochtige muur of vloer, rottend raamwerk. Ook hier bestaat er een groot verschil tussen eigenaars- en huurwoningen met ongeveer 30% van de huurwoningen die met minstens één vochtprobleem te kampen heeft. Het meest gerapporteerde probleem lijkt de aanwezigheid van vocht in muur of vloer. Dit probleem is dubbel zo vaak voorkomend bij huurders dan bij eigenaars en significant meer bij sociale huurders. De aanwezigheid van dit vochtprobleem daalt significant met de leeftijd en is vooral aanwezig in de huizen van 18- tot 44-jarigen. Behalve de aanwezigheid van grote verschillen in 2013 is er daarenboven nauwelijks verbetering ten opzichte van 8 jaar geleden (in 2005 antwoordde 18% dat de woning een vochtige vloer of muur had, tegenover 16% in 2013).

### ***Eigenaar-bewoners ouder dan 65 vinden hun woning vaak te groot maar wensen deze toch niet aan te passen***

Algemeen is er een grote tevredenheid met de aangepastheid van de grootte bij de ondervraagde eigenaar-bewoners. Maar liefst vier op vijf vindt zijn woning precies goed. Dit ligt anders bij de groep die ouder is dan 65 jaar. Hier vindt namelijk één op vier de woning te groot. Doch de wens om deze aan te passen (door opdeling) is zo goed als niet aanwezig.

### ***Beperkte verbetering van de toegankelijkheid met uitzondering van ouderen***

Hoewel de aandacht voor aanpasbaarheid van de woningen toch een gunstige evolutie lijkt doormaakt te hebben sinds 2005, is dit voor de effectieve toegankelijkheid minder het geval. Algemeen is deze eerder beperkt, met uitzondering van de groep bewoners die ouder is dan 65. Deze leeftijdsgroep woont in meer toegankelijke woningen en kende ook de sterkste verbetering van de toegankelijkheid.

### ***Drempels tussen bewustzijn voor aanpasbaarheid naar effectieve aanpassing?***

De aandacht voor aanpasbaarheid van de woning (of het aandacht hebben voor ouder worden of een mogelijke achteruitgang van de gezondheid) lijkt meer gestegen dan de effectieve toegankelijkheid. Dit kan het geval zijn omdat een effectieve aanpassing die de woning toegankelijker maakt nog niet noodzakelijk is voor bepaalde (leeftijds)groepen of zich uit in andere zaken dan de onderzochte toegankelijkheidscriteria. Eventueel zijn er andere drempels aanwezig die de overgang bemoeilijken, maar deze lijken niet direct gelinkt aan inkomen of activiteitsstatus (behalve voor gepensioneerden die wel een betere toegankelijkheid behaalden). De Vlaamse aanpassingspremie werd ook nauwelijks gebruikt.

### ***Sterke verbetering in de ervaring van nabijheid van diensten en voorzieningen***

De ervaring van de nabijheid van voorzieningen of diensten is, behalve voor de kleinhandel en bus of tram, op alle bevraagde onderdelen sterk verbeterd. De sterkste stijging werd genoteerd in de ervaren nabijheid van speelpleinen of groenvoorziening. Huurders lijken dichter bij alle diensten en voorzieningen te wonen dan eigenaars, vermoedelijk omwille van hun hogere concentratie in de centrumsteden. Verschillen tussen private en sociale huurders zijn er niet zoveel maar wanneer ze significant zijn is dit in het voordeel van de private huurders, behalve wat betreft de nabijheid van speelpleinen en groenvoorzieningen waarvan er eentje in de onmiddellijke nabijheid van negen op tien sociale huurders ligt.

### ***Toename in isolatie-activiteiten, mee gedreven door de energiesubsidies***

We merkten een duidelijke toename in het percentage renoveerders dat heeft geïnvesteerd in het aanbrengen van isolatie, zowel bij de eigenaar-bewoners als bij de huurders. Het gebruik van subsidies inzake energiebesparende investeringen (belastingvermindering en premie van de netbeheerder) ligt ook het hoogst. We kunnen vermoeden dat de energie-subsidies een positieve rol hebben gespeeld in de toename van dit soort renovatie-activiteiten.



## BIJLAGEN



# Bijlage 1 Significantietesten volgens centrumstad

**Tabel B1** Significantietesten werken uitgevoerd door eigenaars, volgens centrumstad, Vlaanderen, 2013

Steden	Aalst	Antwerpen	Brugge	Genk	Gent	Hasselt	Kortrijk	Leuven	Mechelen	Oostende	Roeselare	Sint-Niklaas	Turnhout
Aalst				**	*				**		*		
Antwerpen				**							*		
Brugge				**									
Genk		**	**		**		**	**	**	**		**	**
Gent	*			**							**		
Hasselt									*				
Kortrijk				**									
Leuven				**									
Mechelen	**			**		*					**		
Oostende				**									
Roeselare		*			**				**			*	
Sint-Niklaas	*			**							*		
Turnhout				**									

Gebruikte test: adjusted Wald test; \* Significant verschillend op 5%; \*\* Significant verschillend op 1%.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

**Tabel B2** Significantietesten werken uitgevoerd sinds 2002 door huurders, volgens centrumstad, Vlaanderen, 2013

Steden	Aalst	Antwerpen	Brugge	Genk	Gent	Hasselt	Kortrijk	Leuven	Mechelen	Oostende	Roeselare	Sint-Niklaas	Turnhout
Aalst					*	**			**	**	*		*
Antwerpen						*			*		**		
Brugge						*			*		**		
Genk						*			*		**		
Gent	*										**		
Hasselt	**	*	*	*			*	*			**	*	
Kortrijk						*			**		**		
Leuven						*			*		**		
Mechelen	**	*	*	*			**	*			**	*	
Oostende	**										**		
Roeselare	*	**	**	**	**	**	**	**	**	**		**	**
Sint-Niklaas						*			*		**		
Turnhout	*										**		

Gebruikte test: Adjusted Wald test; \* Significant verschillend op 5%; \*\* Significant verschillend op 1%.

Bron: Grote Woononderzoek

**Tabel B3** Significantietesten werken uitgevoerd sinds 2002 door private huurders, volgens centrumstad, Vlaanderen, 2013

Steden	Aalst	Antwerpen	Brugge	Genk	Gent	Hasselt	Kortrijk	Leuven	Mechelen	Oostende	Roeselare	Sint-Niklaas	Turnhout
Aalst						**			**		*		
Antwerpen						*			*		**		
Brugge						*			*				
Genk											**		
Gent											**		
Hasselt	**	*	*				*	*			**	*	
Kortrijk						*			*		*		
Leuven						*			*		*		
Mechelen	**	*	*				*	*			**	*	
Oostende											**		
Roeselare	*	**		**		**	*	*	**	**		**	**
Sint-Niklaas						*			*		**	**	
Turnhout											**		**

Gebruikte test: Adjusted Wald test; \* Significant verschillend op 5%; \*\* Significant verschillend op 1%.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

**Tabel B4** Significantietesten werken uitgevoerd sinds 2002 door sociale huurders, volgens centrumstad, Vlaanderen, 2013

Steden	Aalst	Antwerpen	Brugge	Genk	Gent	Hasselt	Kortrijk	Leuven	Mechelen	Oostende	Roeselare	Sint-Niklaas	Turnhout
Aalst		*			*	*	*		**	**			**
Antwerpen	*					*					**		
Brugge											**		
Genk									*		**		
Gent	*										**		
Hasselt	*										**		
Kortrijk	*										**		
Leuven											*		
Mechelen	**			*							**		
Oostende	**										**		
Roeselare		**	**	**	**	**	**	*	**	**		**	**
Sint-Niklaas											**	**	
Turnhout	**										**		**

Gebruikte test: Adjusted Wald test; \* Significant verschillend op 5%; \*\* Significant verschillend op 1%.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

**Tabel B5**      **Significantietesten volledige facturatie uitgevoerde werken, volgens centrumstad, Vlaanderen, 2013**

<b>Steden</b>	<b>Aalst</b>	<b>Antwerpen</b>	<b>Brugge</b>	<b>Genk</b>	<b>Gent</b>	<b>Hasselt</b>	<b>Kortrijk</b>	<b>Leuven</b>	<b>Mechelen</b>	<b>Oostende</b>	<b>Roeselare</b>	<b>Sint-Niklaas</b>	<b>Turnhout</b>
Aalst						*		*			*		**
Antwerpen			*			**		**			**	**	**
Brugge		*			*		*						**
Genk						*		*			*		**
Gent			*			**		**		*	**	**	*
Hasselt	*	**		*	**		**		**				**
Kortrijk			*			**		**			**	**	*
Leuven	*	**		*	**		**		**				**
Mechelen						**		**			**	**	**
Oostende					*								**
Roeselare	*	**		*	**		**		**				**
Sint-Niklaas		**			**		**		**				**
Turnhout	**	**	**	**	*	**	*	**	**	**	**	**	

Gebruikte test: Adjusted Wald test; \* Significant verschillend op 5%; \*\* Significant verschillend op 1%.

Bron: Grote Woononderzoek 2013





# Bibliografie

- Ceulemans, W. & Verbeeck, G.** (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 6. Energie.*
- Heylen K., Le Roy M., Vanden Broucke S., Vandekerckhove B. en Winters S.** (2007). *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005*, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerende Erfgoed, Brussel, p. 482.
- Heylen, K.** (2012). *De evolutie van de woonsituatie in Vlaanderen SILC-gegevens voor de periode 2004-2009*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee, p. 39.
- Heylen, K.** (2015a). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid.*
- Heylen, K.** (2015b). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde.*
- Pannecoucke, I. en De Decker, P.** (2015). *Grote woononderzoek 2013. Woontevredenheid en woongeschiedenis.*
- Pickery, J.** (2008). *De interpretatie van interactie-effecten in regressiemodellen*, Studiedienst van de Vlaamse Regering, SVR-Technisch rapport 2008/1, Brussel, p. 29.
- Ryckewaert, M., De Decker, P., Winters, S., Vandekerckhove B., Vastmans, F., Elsinga, M. en Heylen, K.** (2011). *Een woonmodel in transitie: Toekomstverkenning van het Vlaamse wonen*, Garant: Antwerpen-Apeldoorn, p. 109.
- Vanden Boer, L.** (1999). *Over wonen-met-zorg van ouderen. Serviceflat en rusthuis: (g)een paar apart?* Centrum voor Bevolkings- en Gezinsstudie. Garant, leuven/Apeldoorn, p. 164.
- Van der Land, M. en Doff, W.** (2009). 'Negative and positive freedom of choice in Dutch social housing', The 4th International Conference of the International Forum on Urbanism (IFoU), Amsterdam/Delft.
- Vanderstraeten, L. en Heylen, K.** (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 1. Methodologische toelichting.*
- Vanderstraeten, L. en Ryckewaert, M.** (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit.*
- Vanneste D., Thomas, I., Laureysen I.** (2004). 'Fysische staat van de woning', *Ruimte en Planning*, jrg. 24, nr.4, p. 12-36.
- Vastmans F., Helgers R., Buyst E.,** *Woningen, kenmerken en prijzen, een regionale analyse*, rapport van het Steunpunt Wonen, (rapport nog te verschijnen).
- Vastmans, F., Heylen, K. en Goeysaerts, G.** (2014). *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen: Deel 3 Effectenmeting*, Onderzoek in opdracht van het Agentschap Wonen-Vlaanderen, CES KULeuven, p. 122.
- Vlaanderen in Actie** (2013). *Pact 2020 Kernindicatoren Meting 2013*, Diensten voor het Algemeen Regeringsbeleid Studiedienst van de Vlaamse Regering, Brussel.
- Winters, S. en De Decker, P.** (2009). *Wonen in Vlaanderen: over kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid*, in Vanderleyden L., Callens, M. en Noppe J. (red.): *De sociale staat van Vlaanderen 2009*, Brussel: Studiedienst van de Vlaamse Regering, p. 199-234.